ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Concessão de uso onerosa dos pontos comerciais fixos do calçadão da Beira-Mar do Município de Imbé, "Ponto 1" a "Ponto 20", 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 20 (vinte) pontos comerciais fixos localizados no calçadão da Beira-Mar do Município de Imbé, no trecho compreendido entre o Guia Corrente e a Avenida Garibaldi, destinados à exploração comercial de quiosques e pontos de alimentação, nos termos do art. 1º e do art. 3º, inciso I, da Lei Municipal nº 2.607, de 10 de julho de 2026, publicada em 10/07/2026, com a redação dada pela Lei Municipal nº 2.633, de 21 de outubro de 2026.

1.2. Atualmente, os pontos comerciais do calçadão 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 de quiosques e pontos comerciais na orla e no calçadão 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.

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 veranista 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 QRT.JBIZ.GKBE.VMX

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. Diferentemente dos pontos da faixa de areia, os pontos fixos do calçadão contam com edificações e infraestruturas permanentes já implantadas, o que altera substancialmente a modelagem do certame: o objeto da concessão abrange o uso de estruturas existentes, e não apenas o direito de instalar estrutura nova, com reflexos diretos sobre a estimativa da outorga (item 6), sobre o regime das benfeitorias (item 7.4);

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 estabelecimento de alimentação, quiosque, restaurante, lancheria ou congênere, 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. Tensão a ser preservada e enfrentada no edital: o art. 2º, § 1º, da Lei Municipal exige que a habilitação técnica seja proporcional e compatível com o objeto, ao passo que 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 QRT.JBIZ.GKBE.LMX

parágrafo único do art. 6º da mesma Lei determina tratamento diferenciado e prioridade de contratação para microempresas e empresas de pequeno porte.

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 restaurante do Guia Corrente, devendo o edital disciplinar o mecanismo de verificação cruzada dos quadros societários (CPF dos sócios e administradores) antes da adjudicação de cada ponto, 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 e 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 ponto será realizada pelo Município dentro do mesmo modelo construtivo e visual existente nos locais, que constitui o padrão a ser observado tanto na adequação das edificações existentes quanto em eventual construção nova. A formalização do modelo como padrão de aprovação integra as providências prévias do item 12.

3.5.1. Como as edificações do calçadão já existem e são heterogêneas, o padrão aprovado deverá dispor também sobre o prazo e a forma de adequação das estruturas existentes ao novo padrão, devendo as edificações observar a área construída máxima de 35,00m² (trinta e

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 QRT.JBHZ-GKBE.LMX

cinco metros quadrados), ficando a cargo do concessionário a manutenção e, quando necessária, a reforma do ponto;

3.6. NOMENCLATURA OFICIAL (art. 9º, I, da Lei Municipal): os pontos fixos do calçadão serão identificados como "Ponto 1" a "Ponto 20", numerados em ordem crescente no sentido sul-norte.

3.6.1. Antinomia interna da Lei que se registra expressamente: o art. 9º, I, determina que os pontos sejam denominados exclusivamente como "Ponto 1" a "Ponto 20", sem qualquer acréscimo de nome fantasia, ao passo que o parágrafo único do mesmo artigo permite a inclusão de nome fantasia em todas as modalidades, desde que mantida a exibição da denominação oficial numérica ao lado. Prevalece o parágrafo único, por constituir disposição especial e expressamente aplicável a todas as modalidades, de modo que o edital deve admitir o nome fantasia com exibição obrigatória e concomitante da denominação oficial numérica em letreiros, placas, publicidade e qualquer forma de identificação visual. Convém que o decreto regulamentar (art. 13) explicite essa leitura, afastando divergência interpretativa capaz de fundamentar impugnação ao edital ou autuação indevida por descumprimento das regras de nomenclatura (art. 11, V). A redação dada ao art. 9º, I, pela Lei Municipal nº 2.633, de 21 de outubro de 2026, manteve a mesma fórmula, de modo que a antinomia subsiste.

3.7. CIRCULAÇÃO E ACESSIBILIDADE: por se tratar de bem de uso comum destinado à circulação de pedestres, o edital deverá delimitar com precisão a área de ocupação de cada ponto, inclusive quanto a mesas, cadeiras, toldos e demais elementos externos, preservando faixa livre de circulação e as condições de acessibilidade previstos na Lei Federal nº 13.146/2015 e normas regulamentadoras, com sanção específica para o avanço sobre a área pública além dos limites outorgados.

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 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. GARANTIAS: Não se aplica.

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 QRT.JBDAZFGKBEW1MX

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

3.11.1. 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.

3.11.2. É vedada a exigência de consumação mínima.

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

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

3.11.5. É de responsabilidade do concessionário realizar a limpeza da área externa num raio de 50,00m (cinquenta metros) a partir do ponto.

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

3.11.7. 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.

3.11.8. 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 I, da Lei Municipal nº 2.607/2026, com a redação dada pela Lei Municipal nº 2.633, de 21 de outubro de 2026, reserva para concessão até 20 (vinte) pontos fixos localizados no calçadão da Beira-Mar, entre o Guia Corrente e a Avenida Garibaldi, e o art. 9º, inciso I, determina sua identificação como “Ponto 1” a “Ponto 20”, em numeração crescente no sentido sul-norte.

4.2. O certame será organizado na categoria própria dos pontos fixos do calçadão (art. 3º, § 1º, da Lei Municipal), dividido em 20 (vinte) 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:

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 QRT.JBDZFGKBEVLMX

Código do Produto	Descrição	Unidade de fornecimento	Quant.	Valor Estimado
42350	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 01, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42351	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 02, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42352	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 03, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42353	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 04, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42354	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 05, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42355	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 06, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42356	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 07, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42357	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 08, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42358	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 09, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42359	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 10, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42360	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 11, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42361	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 12, para exploração de quiosque e ponto de	UNIDADE	1	R$ 200.000,00

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 QRTJBDAZGGKBEW1MX

	alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.			
42362	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 13, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42363	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 14, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42364	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 15, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42365	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 16, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42366	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 17, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42527	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 18, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42528	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 19, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
42529	Concessão de uso onerosa de ponto comercial no Calçadão da orla marítima, denominado Ponto 20, para exploração de quiosque e ponto de alimentação, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 200.000,00
Valor Total estimado				**R$ 4.000.000,00**

4.2.1. Correspondência com o levantamento anterior: o novo levantamento georreferenciado de outubro de 2026 (Processo nº 2026-31483), elaborado pelo Departamento de Habitação e Regularização Fundiária, acrescentou 03 (três) posições no trecho sul do calçadão, em direção ao Guia Corrente, de modo que, mantida a numeração crescente no sentido sul-norte (art. 9º, I, da Lei Municipal), os Pontos 1 a 17 do levantamento de setembro de 2026 (Processo nº 2026-26112) passam a corresponder aos Pontos 4 a 20, conforme quadro a seguir:

Ponto	Coordenada UTM E	Coordenada UTM N	Correspondência no levantamento de setembro de 2026
Ponto 01	584970,52	6683655,77	Ponto acrescido (sem correspondência)
Ponto 02	585008,55	6683700,73	Ponto acrescido (sem correspondência)

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 SQRT.JBDZ.GGKBE.VLMX

Ponto 03	585048,84	6683747,77	Ponto acrescido (sem correspondência)
Ponto 04	585088,43	6683802,60	Antigo Ponto 01 (QC-01)
Ponto 05	585119,07	6683844,23	Antigo Ponto 02 (QC-02)
Ponto 06	585141,86	6683889,07	Antigo Ponto 03 (QC-03)
Ponto 07	585161,16	6683934,27	Antigo Ponto 04 (QC-04)
Ponto 08	585180,98	6683982,23	Antigo Ponto 05 (QC-05)
Ponto 09	585199,70	6684029,02	Antigo Ponto 06 (QC-06)
Ponto 10	585215,61	6684073,44	Antigo Ponto 07 (QC-07)
Ponto 11	585232,73	6684120,06	Antigo Ponto 08 (QC-08)
Ponto 12	585250,16	6684168,21	Antigo Ponto 09 (QC-09)
Ponto 13	585267,63	6684216,39	Antigo Ponto 10 (QC-10)
Ponto 14	585283,45	6684261,12	Antigo Ponto 11 (QC-11)
Ponto 15	585298,15	6684307,94	Antigo Ponto 12 (QC-12)
Ponto 16	585311,79	6684355,64	Antigo Ponto 13 (QC-13)
Ponto 17	585323,90	6684403,34	Antigo Ponto 14 (QC-14)
Ponto 18	585337,08	6684450,48	Antigo Ponto 15 (QC-15)
Ponto 19	585350,41	6684497,82	Antigo Ponto 16 (QC-16)
Ponto 20	585363,30	6684544,80	Antigo Ponto 17 (QC-17)

4.2.2. O quadro de itens do item 4.2 manteve os códigos de produto já cadastrados para os Pontos 01 a 17, cabendo o cadastro de códigos para os Pontos 18, 19 e 20. O valor mínimo de R$ 200.000,00 decorre do Decreto Municipal nº 4.571/2026, que o fixa por tipo de ponto (pontos de alvenaria do calçadão), alcançando igualmente os pontos acrescidos pela Lei Municipal nº 2.633/2026.

4.2.3. Registra-se que a renumeração altera a identificação de todos os pontos já existentes (o antigo Ponto 1 passa a Ponto 4, e assim sucessivamente), o que deve 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. Registra-se, ainda, que a premissa do item 1.5, segundo a qual os pontos do calçadão contam com edificações já implantadas, deve ser confirmada quanto aos Pontos 1, 2 e 3; inexistindo edificação, a construção caberá ao concessionário, às suas expensas, no mesmo modelo dos demais pontos e com área construída máxima de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados), no prazo a ser fixado no edital, somente podendo as obras ser iniciadas após a imissão na posse, que ocorrerá somente a partir de 1º de abril de 2027, com reflexo sobre a atratividade desses itens, cujo valor mínimo é idêntico ao dos pontos edificados.

4.3. Em razão da vedação do art. 7º da Lei Municipal (uma única concessão por pessoa física ou jurídica, extensiva a sócios e a empresas com sócios em comum), cada licitante poderá ser contemplado com apenas 1 (um) ponto. O edital disciplinará a sistemática de apresentação de propostas (se para ponto determinado ou com indicação de ordem de preferência) e a ordem de julgamento e adjudicação dos itens, de modo a operacionalizar a vedação sem gerar itens desertos evitáveis.

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 QQRTJBDAZFGKBEWLNX

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

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 pontos pelo próprio Município: alternativa antieconômica e estranha às funções administrativas típicas, que exigiria estrutura de pessoal, logística e gestão comercial de que o Município não dispõe, além de assumir risco empresarial incompatível 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 do calçadão, 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 e menor exigência de investimento inicial do concessionário.

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 calçadão, 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:

5.2.1. O objeto possui paralelo em concessões e permissões de pontos comerciais de calçadão e orla realizadas por diversos municípios litorâneos, tratando-se de modelo conhecido do mercado, com ampla disponibilidade de interessados, inclusive entre os atuais ocupantes e empreendedores do setor de alimentação da região.

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 QRTJBHZRGKBEWSNE

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 (Decreto Municipal nº 4.571 de 18 de setembro 2026) e no edital;

6.2. Registra-se que, nesta categoria, a existência de edificação permanente incorporada ao patrimônio municipal (art. 3º, § 3º) deve necessariamente compor o valor da outorga, sob pena de o Município ceder o uso de bem edificado por preço calculado como se área livre fosse, com prejuízo ao erário.

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 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

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 QRT.JBIZ.GKBE.VMX

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 20 (vinte) pontos comerciais fixos localizados no calçadão da Beira-Mar do Município de Imbé, entre o Guia Corrente e a Avenida Garibaldi, identificados como "Ponto 1" a "Ponto 20", para exploração comercial de quiosques e pontos de alimentação, 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 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados), nos termos** da Lei Municipal nº 2.607/2026, conforme levantamento georeferenciado anexo.

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 pontos fixos do calçadão, por ser o necessário à amortização do investimento privado na adequação das estruturas ao padrão aprovado e à atratividade econômica do certame, cabendo ao edital a fixação definitiva, admitidos prazos diferenciados por categoria.

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 I 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

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 QQRT.JBDZFGGKBEVLMX

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 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 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 3.11.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. O objeto será parcelado em 20 (vinte) 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) vistoria e imissão na posse do ponto, 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), no prazo fixado no edital, e, nos Pontos 1, 2 e 3, construção da edificação, cujas obras somente poderão ser iniciadas após a imissão na posse, que ocorrerá somente a partir de 1º de abril de 2027; (vii) obtenção dos alvarás de localização e funcionamento e sanitário; 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 alimentação, preservada a faixa livre de circulação de pedestres (item 3.8), com exibição permanente da denominação oficial numérica (item 3.6).

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 QQRT.JBHZFGGKBEVLMX

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.

9.5. GARANTIA CONTRATUAL: não se aplica.

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 do calçadão da Beira-Mar, 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 calçadão como equipamento turístico, com padronização visual e estrutural, preservação da circulação e da acessibilidade, melhoria do serviço de alimentação prestado a moradores e turistas e elevação do padrão sanitário; 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 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

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 QRTJBHZFGKBEWJMX

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 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 e respeito aos limites de área e à faixa livre de circulação, 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.

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, Decreto Municipal nº 4.571 de 18 de setembro de 2026;

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 área construída máxima de 35,00m² e do prazo e da forma de adequação das edificações existentes e de construção nos pontos eventualmente não edificados, que integrará o edital;

12.1.3. Cadastro dos códigos de produto dos Pontos 18, 19 e 20 e confirmação, pelo setor técnico, da existência ou não de edificação nos Pontos 1, 2 e 3 (item 4.2.3).

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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 QRT.JBHZFGKBEVLMX

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 60 (sessenta) quiosques da faixa de areia da orla marítima ("Quiosque 1" a "Quiosque 60") e até 8 (oito) restaurantes junto ao Guia Corrente ("Restaurante 1" a "Restaurante 8"), 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.

13.2. É interdependente a esta demanda a aprovação prévia do padrão construtivo e visual dos pontos fixos (item 12.1.2), sem os quais não há como definir o investimento de adequação exigido do concessionário nem estimar adequadamente o valor da outorga.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. A operação de pontos comerciais de alimentação no calçadão envolve impactos potenciais relacionados à geração de resíduos sólidos e de efluentes, ao descarte de óleo de cozinha usado, à emissão de ruído em área de convívio urbano e à pressão sobre a limpeza pública no período de alta temporada.

14.2. Como medidas mitigadoras, o edital e o contrato deverão prever, no mínimo: (i) comprovação de ligação regular às redes de água e de esgotamento sanitário ou, na sua ausência, solução individual licenciada, vedado o lançamento de efluentes na areia, na via pública ou na rede pluvial; (ii) plano de gerenciamento de resíduos sólidos a cargo do concessionário, com acondicionamento adequado, coleta compatível com o fluxo da alta temporada e destinação específica do óleo de cozinha usado; (iii) responsabilidade do concessionário pela limpeza da área externa num raio de 50,00m (cinquenta metros) a partir do ponto (art. 5º, II, da Lei Municipal); e (iv) observância dos limites municipais de emissão de ruído e das normas de posturas quanto à utilização de som.

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$ 5.000,00 (cinco mil reais) e máximo de R$ 10.000,00 (dez 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;

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 QRT.JBDZ.GKBE.VJMX

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), 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 de Finanças e Planejamento Estratégico. Eventuais custos de demarcação dos pontos, inventário das edificações, avaliação 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 pontos fixos do calçadão da Beira-Mar 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 como padrão de aprovação, a demarcação dos pontos conforme o levantamento de outubro de 2026 e o cadastro dos itens acrescidos. 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 16/11/2026, 15:59:20
Documento assinado eletronicamente por **KAROLINY LOPES, Assessor III,** em 16/11/2026, 15:59:05
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 QRT.JBIZ.GKBE.LMX