

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a concessão de uso a título oneroso de 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque, localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS, destinados à exploração comercial, distribuídos em diferentes pontos da orla municipal, abrangendo áreas compreendidas entre a Rua Ubatuba e Zona Nova, Praia Guarani, Zona Norte, Praia de Capão Novo e Praia de Curumim, conforme identificação, coordenadas geográficas e localização individual de cada ponto constantes neste Estudo Técnico Preliminar e nos documentos que instruem o processo.

A contratação decorre da necessidade de realização de novo procedimento licitatório em razão do encerramento das concessões atualmente existentes, visando assegurar a continuidade da ocupação regular e ordenada dos espaços públicos destinados aos quiosques, bem como proporcionar atendimento adequado aos moradores, turistas e veranistas que frequentam a orla municipal.

A concessão abrangerá 14 (quatorze) quiosques, com prazo estimado de 04 (quatro) anos, admitida renovação por igual período, observadas as condições legais, administrativas e contratuais aplicáveis.

A modelagem da presente contratação foi estruturada especificamente para o atual procedimento, considerando o quantitativo de 14 (quatorze) pontos comerciais, suas respectivas localizações, os valores mínimos estabelecidos, o prazo previsto para a concessão e as condições técnicas, operacionais, ambientais e patrimoniais aplicáveis à exploração dos espaços públicos.

A presente concessão deverá observar o Termo de Adesão à Gestão de Praias – TAGP celebrado entre a União e o Município de Capão da Canoa, nos termos do art. 14 da Lei Federal nº 13.240/2015, bem como o Plano de Gestão Integrada da Orla – PGI e as demais normas patrimoniais, ambientais, urbanísticas e de gerenciamento costeiro aplicáveis. Previamente à publicação do Edital, deverá ser verificada e documentada nos autos a compatibilidade dos 14 (quatorze) pontos com a área abrangida pela gestão transferida ao Município e com as condicionantes aplicáveis a cada localização.

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

2.1. Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico.

2.2. Secretário Itamar Trombetta.

2.3. Servidor: Volnei de Oliveira Serra.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico identifica a necessidade de promover novo procedimento licitatório para a concessão de uso a título oneroso de 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque, localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS, em razão do encerramento das concessões atualmente vigentes, conforme informado pela unidade demandante.

Os 14 (quatorze) pontos objeto da presente concessão encontram-se distribuídos em diferentes áreas da Orla Marítima Municipal, compreendendo pontos situados entre a Rua Ubatuba e Zona Nova, Praia Guarani, Zona Norte, Praia de Capão Novo e Praia de Curumim, circunstância que demonstra a abrangência territorial da contratação e a necessidade de tratamento individualizado de cada espaço, respeitando suas respectivas características de localização e potencial de exploração comercial.

A realização da contratação mostra-se necessária para assegurar a ocupação regular, organizada e economicamente adequada dos espaços públicos destinados à exploração comercial, evitando a permanência de pontos ociosos ou a utilização irregular da área pública, bem como garantindo que a exploração dos quiosques ocorra mediante regras previamente estabelecidas pela Administração, com igualdade de condições entre os interessados, transparência e seleção por procedimento competitivo.

A disponibilização de pontos comerciais na faixa de praia possui relevância para o Município, especialmente em razão de sua vocação turística e do expressivo fluxo de moradores, turistas e veranistas que utilizam a orla ao longo do ano, com intensificação durante a temporada de verão. A presença organizada dos quiosques contribui para ampliar a oferta de serviços aos frequentadores da praia, particularmente no fornecimento de alimentos, bebidas e demais atividades comerciais que venham a ser expressamente autorizadas no instrumento convocatório.

Além do atendimento ao público, a concessão dos espaços contribui para o desenvolvimento turístico e econômico local, estimulando a atividade empresarial, a geração de trabalho e renda e a movimentação da economia municipal, ao mesmo tempo em que proporciona ao Município contraprestação financeira pela utilização privativa dos espaços públicos.

O procedimento também possui relevância para o ordenamento da ocupação da Orla Marítima, permitindo que a Administração estabeleça previamente as condições de instalação, funcionamento, conservação, higiene, limpeza, manejo de resíduos, armazenamento e destinação de água servida, abastecimento, utilização das áreas adjacentes e demais obrigações necessárias à adequada exploração dos quiosques. Tais requisitos constituem mecanismos necessários para compatibilizar o desenvolvimento da atividade econômica com a conservação, organização e adequada utilização do espaço público, estabelecendo parâmetros objetivos para o funcionamento e fiscalização dos quiosques.

A exploração dos quiosques deverá observar os padrões, projetos, limitações e determinações fixados pelo Município, especialmente quanto às características das estruturas, às atividades permitidas, à manutenção das condições de higiene e segurança, ao adequado acondicionamento e destinação dos resíduos gerados e à preservação das áreas da faixa de praia abrangidas por cada ponto comercial.

A concessão onerosa também se mostra necessária para estabelecer uma relação jurídica formal entre o Município e os particulares responsáveis pela exploração dos espaços, definindo direitos, obrigações, responsabilidades, prazo de utilização, valor devido pela utilização do bem público, hipóteses de fiscalização e demais condições necessárias à adequada gestão dos pontos comerciais.

A disponibilização organizada desses pontos comerciais na faixa de areia constitui medida relacionada ao desenvolvimento turístico e econômico municipal, contribuindo para a melhoria da infraestrutura de atendimento aos usuários da orla e para o adequado aproveitamento dos espaços públicos destinados à exploração comercial.

Dessa forma, a necessidade administrativa consiste em assegurar a continuidade, regularização e adequado ordenamento da exploração comercial dos 14 (quatorze) quiosques, mediante procedimento competitivo que permita a seleção dos interessados para utilização onerosa dos espaços públicos, preservando o interesse público, a adequada utilização da Orla Marítima e o desenvolvimento turístico e econômico do Município.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

4.1. A solução deverá contemplar a concessão de uso a título oneroso de 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque, localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS, individualmente identificados por número do ponto, coordenadas geográficas e localização, destinados à exploração comercial conforme as atividades autorizadas pela Administração e observadas as condições estabelecidas no Edital, no Termo de Referência, no contrato e respectivos anexos.

4.2. A exploração de cada ponto deverá ocorrer de forma individualizada, ficando o concessionário responsável pelo cumprimento integral das condições estabelecidas para o respectivo quiosque, não lhe sendo conferido qualquer direito sobre área diversa daquela expressamente delimitada e autorizada pela Administração Municipal.

4.3. O quiosque deverá ser móvel e construído integralmente às expensas do concessionário, observando rigorosamente o projeto padrão estabelecido ou aprovado pelo Departamento de Engenharia do Município de Capão da Canoa, incluindo dimensões, características construtivas, materiais, disposição e demais especificações técnicas definidas pela Administração. Será vedada qualquer alteração, ampliação, modificação estrutural ou intervenção em desacordo com o projeto aprovado, salvo mediante prévia e expressa autorização do Município.

4.4. Caberá ao concessionário providenciar, às suas expensas e sob sua responsabilidade, as medidas necessárias à regular instalação e funcionamento do estabelecimento, inclusive quanto às ligações e/ou fornecimento de energia elétrica, água e demais serviços indispensáveis à atividade, observadas as exigências das concessionárias competentes e dos órgãos públicos responsáveis. A eventual impossibilidade ou o indeferimento de ligação por parte das prestadoras dos serviços não implicará responsabilidade do Município.

4.5. A implantação e a permanência de cada quiosque na faixa de praia estarão condicionadas à análise das condições ambientais existentes em cada temporada, considerando a dinâmica natural da orla, especialmente movimentação de dunas, erosão, avanço das águas, ressacas, formação ou alteração de sangradouros, cursos ou acúmulos de água e demais situações que possam comprometer a segurança, a proteção ambiental ou a adequada utilização do espaço.

4.5.1. A instalação e exploração de cada quiosque dependerão, em cada temporada, da obtenção de Autorização Ambiental sazonal emitida pela Secretaria Municipal competente – SMADU, ou pelo órgão que venha a sucedê-la em suas atribuições, não sendo a vigência contratual suficiente, por si só, para autorizar a ocupação física da faixa de praia.

4.5.2. Previamente à instalação do quiosque, deverá ser realizada vistoria ambiental em cada ponto e em cada temporada, destinada a verificar a permanência das condições ambientais necessárias à ocupação, especialmente quanto à dinâmica das dunas, sangradouros, drenagem, erosão, avanço das águas e demais fatores de risco costeiro.

4.5.3. A concessão terá vigência contratual própria, porém a autorização para instalação e utilização física do espaço na faixa de praia possuirá caráter sazonal e condicionado, devendo ser renovada ou reavaliada para cada temporada, conforme as determinações do órgão ambiental municipal.

4.5.4. Por razões ambientais, de segurança ou de risco costeiro, a Administração, mediante manifestação do setor técnico competente, poderá determinar a realocação do ponto ao longo da faixa de praia, redução da área autorizada, adequação da implantação ou suspensão temporária da utilização do ponto durante determinada temporada, quando necessária à proteção ambiental ou à segurança dos usuários.

4.5.5. As medidas previstas no subitem anterior, quando decorrentes da dinâmica natural da praia, de condicionantes ambientais ou de risco costeiro devidamente fundamentado, não gerarão, por si só, direito à indenização ou compensação ao concessionário, constituindo condição inerente à exploração de atividade comercial em ambiente costeiro sujeito a alterações naturais.

4.5.6. A implantação dos quiosques deverá observar, obrigatoriamente, afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) das dunas frontais, sendo vedada a implantação de estruturas em Área de Preservação Permanente – APP de dunas, bem como a instalação de cercas ou quadras junto às dunas e qualquer intervenção que provoque ou possa provocar a obstrução de sangradouros.

4.5.7. Especificamente quanto ao Ponto 04-C, considerando seu enquadramento como quiosque de uso anual no Plano de Gestão Integrada da Orla – PGI, eventual permanência da estrutura ou exploração comercial fora do período abrangido pela autorização ambiental sazonal dependerá de análise e autorização específica do órgão ambiental municipal competente, não decorrendo da vigência da concessão autorização automática para ocupação do espaço durante todo o ano.

4.6. A exploração comercial dos pontos será destinada às atividades expressamente autorizadas pela Administração no instrumento convocatório e no contrato de concessão, incluindo a comercialização de lanches e bebidas, quando autorizada, sendo vedada a utilização do espaço para atividades não previstas no Edital, inclusive a locação de barracas e atividades similares, salvo previsão expressa em sentido diverso no instrumento convocatório.

4.7. O concessionário deverá cumprir integralmente as determinações do Poder Executivo Municipal relacionadas ao funcionamento do quiosque, especialmente quanto a horários de funcionamento e abastecimento, higiene, limpeza e conservação do espaço, organização da área adjacente, utilização de mesas e cadeiras, apresentação e identificação dos trabalhadores e demais regras administrativas aplicáveis à exploração da atividade, sem prejuízo das demais normas sanitárias, ambientais, urbanísticas e de segurança incidentes.

4.8. É vedada a cessão, transferência, locação, subcessão, venda ou qualquer outra forma de transferência, total ou parcial, da exploração do ponto comercial a terceiros, tendo em vista que a concessão decorre de procedimento competitivo e está vinculada ao concessionário vencedor do respectivo item, ressalvada exclusivamente hipótese expressamente autorizada por lei e previamente submetida à análise jurídica da Administração.

4.9. O concessionário deverá manter o quiosque, seus equipamentos e a área pública imediatamente relacionada à sua utilização em adequadas condições de conservação, higiene, segurança, organização e limpeza, realizando, sempre que necessário, as ações destinadas à preservação do espaço concedido.

4.10. O concessionário deverá manter limpa a faixa de praia abrangida pelo funcionamento do respectivo quiosque, promovendo o recolhimento e o correto acondicionamento dos resíduos produzidos pela atividade, mediante utilização de recipientes apropriados e adoção de medidas de separação de resíduos orgânicos e recicláveis, observando as normas ambientais e de limpeza urbana vigentes.

4.11. Deverão ser disponibilizados recipientes apropriados e em quantidade suficiente para o acondicionamento temporário dos resíduos gerados pela atividade comercial, cabendo ao concessionário impedir o descarte de lixo diretamente na areia, em áreas de circulação, dunas, cursos d'água ou qualquer outro local inadequado.

4.12. O concessionário deverá manter 02 (dois) recipientes adequados para o armazenamento de água servida, ou sistema equivalente que venha a ser tecnicamente definido pela Administração, de forma a impedir o lançamento direto de efluentes na areia, na rede pluvial, em dunas, cursos d'água ou no ambiente marinho.

4.13. O recolhimento, transporte e destinação final da água servida serão de exclusiva responsabilidade e às expensas do concessionário, devendo ser realizados de forma ambientalmente adequada e por prestador regularmente habilitado, quando exigível.

4.14. O concessionário deverá manter contrato ou instrumento equivalente com empresa devidamente habilitada para a realização da coleta e destinação da água servida, quando esse serviço for necessário, apresentando à Administração o respectivo documento e, durante a execução contratual, os comprovantes de recolhimento e destinação sempre que solicitado pela fiscalização.

4.15. É expressamente proibido o fornecimento, venda ou entrega de bebidas alcoólicas a menores de 18 (dezoito) anos, devendo o concessionário observar integralmente a legislação aplicável à comercialização de bebidas alcoólicas e à proteção de crianças e adolescentes.

4.16. O concessionário deverá observar integralmente a legislação trabalhista e de proteção à criança e ao adolescente, especialmente quanto às restrições ao trabalho de menores, sendo vedada a utilização de mão de obra em desacordo com as hipóteses e condições legalmente admitidas.

4.17. Deverão ser observadas as restrições estabelecidas pela legislação e pela regulamentação municipal quanto à instalação de publicidade, placas, letreiros, painéis, marcas, propaganda comercial e demais formas de comunicação visual nos quiosques e nas respectivas áreas adjacentes, especialmente quando relacionadas a produtos cuja publicidade esteja sujeita a restrições legais.

4.18. O concessionário deverá obter e manter válidas, durante toda a vigência da concessão, as licenças, autorizações, alvarás, registros e demais documentos eventualmente exigidos para o exercício da atividade econômica, inclusive aqueles de natureza sanitária, ambiental, fiscal, urbanística e de segurança, conforme a atividade efetivamente desenvolvida.

4.19. O concessionário será responsável pela aquisição, instalação, manutenção e conservação dos equipamentos, utensílios, mobiliário e demais bens necessários ao funcionamento da atividade, quando não expressamente disponibilizados pelo Município.

4.20. Todos os custos necessários à exploração do ponto comercial serão suportados pelo concessionário, incluindo despesas de instalação, manutenção, conservação, limpeza, consumo de água e energia elétrica, coleta e destinação de resíduos e água servida, encargos trabalhistas, tributários, previdenciários e demais despesas decorrentes da atividade, sem direito a ressarcimento pelo Município, salvo previsão expressa em contrário no instrumento contratual.

4.21. O concessionário deverá permitir e facilitar o acesso dos agentes e fiscais municipais ao quiosque e à área concedida sempre que necessário ao exercício das atividades de acompanhamento e fiscalização, prestando as informações solicitadas e promovendo, dentro do prazo fixado pela Administração, a correção de eventuais irregularidades constatadas.

4.22. A utilização do espaço público deverá ocorrer exclusivamente para a finalidade prevista no instrumento convocatório e no contrato, sendo vedada a prática de atividade diversa, a ampliação irregular da área utilizada, a instalação de estruturas não autorizadas ou qualquer forma de ocupação que ultrapasse os limites estabelecidos pela Administração.

4.23. Durante toda a vigência da concessão, o concessionário deverá preservar as condições de regularidade exigidas no procedimento licitatório, bem como observar as obrigações estabelecidas no Edital, no Termo de Referência, no contrato e nas normas municipais aplicáveis.

4.24. A exploração dos quiosques deverá ser realizada de maneira compatível com a natureza pública da Orla Marítima, garantindo-se que a atividade comercial não impeça ou dificulte indevidamente a circulação, o acesso à praia, a utilização dos espaços públicos ou a atuação dos serviços públicos e de emergência.

4.25. O prazo da concessão será de 04 (quatro) anos, conforme informado pela Secretaria demandante, admitida eventual renovação por igual período, desde que atendidos os requisitos legais e contratuais e mediante manifestação expressa da Administração, não decorrendo da previsão de renovação direito automático à prorrogação.

4.26. O atendimento aos requisitos previstos neste ETP não afasta o cumprimento de outras obrigações decorrentes da legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como das determinações dos órgãos competentes relacionadas à utilização, proteção, ordenamento e fiscalização da Orla Marítima.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

5.1. O levantamento de mercado foi realizado considerando a natureza específica do objeto, que consiste na concessão de uso a título oneroso de espaços públicos destinados à instalação e exploração comercial de quiosques na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS.

Diferentemente das contratações destinadas à aquisição de bens ou à prestação de serviços em favor da Administração, a presente solução envolve a utilização temporária e onerosa de espaços públicos individualmente delimitados, cabendo ao particular selecionado assumir os investimentos, custos e responsabilidades necessários à instalação, manutenção e exploração da atividade comercial, mediante o pagamento da correspondente outorga ao Município.

5.2. Para atendimento da necessidade administrativa, foram analisadas alternativas capazes de possibilitar a exploração regular e ordenada desses espaços, considerando especialmente a preservação do patrimônio público, o adequado funcionamento das atividades comerciais, a manutenção das condições de higiene, limpeza e conservação, o cumprimento das exigências ambientais e administrativas e a obtenção de contraprestação financeira pela utilização privativa das áreas públicas.

5.3. Entre as alternativas consideradas, identificaram-se as seguintes possibilidades:

I – exploração direta dos espaços pelo Município, hipótese em que a Administração assumiria diretamente a implantação e operação das atividades comerciais, incluindo disponibilização de estrutura, contratação ou alocação de pessoal, aquisição de equipamentos e insumos, manutenção, controle operacional e demais despesas inerentes à atividade;

II – disponibilização dos espaços por instrumento administrativo de natureza precária, caracterizado por maior instabilidade da relação entre a Administração e o particular, circunstância que poderia dificultar a realização dos investimentos necessários à instalação e manutenção dos quiosques;

III – concessão de uso a título oneroso mediante procedimento licitatório, mediante a qual o particular selecionado recebe o direito de utilização do espaço público pelo período estabelecido, responsabilizando-se pela implantação, manutenção e exploração do quiosque, mediante pagamento de outorga e cumprimento das condições definidas pela Administração.

5.4. A exploração direta pelo Município não se mostra a alternativa mais adequada, uma vez que exigiria a assunção de atividades de natureza comercial que não constituem finalidade principal da Administração, além da necessidade de disponibilização de recursos humanos, materiais e financeiros para a operacionalização dos estabelecimentos.

5.5. Da mesma forma, a utilização de instrumento de natureza exclusivamente precária apresenta menor adequação às características da solução pretendida, especialmente diante do prazo estimado da utilização e dos investimentos que deverão ser realizados pelos particulares para instalação e manutenção dos quiosques.

5.6. Dessa forma, a concessão de uso a título oneroso mediante procedimento licitatório apresenta-se como solução adequada ao atendimento da necessidade, pois permite a utilização organizada dos espaços públicos, possibilita a seleção dos interessados por meio de procedimento competitivo, transfere aos concessionários os custos e riscos inerentes à exploração comercial e assegura ao Município contraprestação financeira pela utilização privativa dos espaços.

5.7. A solução considera ainda que os quiosques deverão ser móveis e construídos integralmente às expensas dos respectivos concessionários, observando o projeto padrão estabelecido ou aprovado pelo Município, bem como as demais exigências técnicas, urbanísticas, ambientais e administrativas aplicáveis.

5.8. Para o presente procedimento foram identificados 14 (quatorze) pontos comerciais, distribuídos em diferentes áreas da Orla Marítima do Município, abrangendo localidades compreendidas entre a Rua Ubatuba e Zona Nova, Praia Guarani, Zona Norte, Praia de Capão Novo e Praia de Curumim.

5.9. A localização dos pontos constitui elemento relevante para a definição de sua atratividade e potencial econômico, considerando que fatores como fluxo de moradores, turistas e veranistas, proximidade dos principais acessos à praia, visibilidade, concentração de atividades comerciais, infraestrutura existente, características do entorno e posição geográfica podem influenciar diretamente a capacidade de exploração de cada espaço.

5.10. Em razão dessas diferenças, os pontos não possuem necessariamente o mesmo potencial econômico, motivo pelo qual a Administração estabeleceu valores mínimos individualizados de outorga, considerando as características específicas de cada localização. Os valores atualmente definidos variam entre R\$ 6.000,00 e R\$ 40.310,00, conforme o ponto considerado.

5.11. A definição individualizada dos valores permite compatibilizar a exploração econômica dos espaços com suas características próprias, evitando a adoção de valor uniforme para pontos que apresentam diferentes condições de localização e potencial comercial.

5.12. Os valores mínimos deverão constituir o patamar inicial admitido para a disputa de cada ponto, ficando vedada a apresentação de proposta inferior ao respectivo valor mínimo definido pela Administração, observadas as condições estabelecidas no instrumento convocatório.

5.13. A disputa deverá ocorrer de forma individualizada por ponto, considerando que cada quiosque possui localização, características e valor mínimo próprios, permitindo que os interessados formulem suas propostas de acordo com o interesse específico na exploração de cada espaço.

5.14. A individualização dos pontos também favorece a competitividade, permitindo a participação de interessados em um ou mais quiosques, conforme as condições que vierem a ser definidas no Edital, sem que a exploração dos 14 (quatorze) espaços seja necessariamente atribuída a um único concessionário.

5.15. A concessão onerosa permite ainda que o Município mantenha o controle e a fiscalização sobre a utilização dos espaços públicos, estabelecendo obrigações relativas à instalação, funcionamento, conservação, higiene, limpeza, manejo de resíduos, destinação de água servida, cumprimento do projeto padrão e demais condições necessárias à adequada exploração dos quiosques.

5.16. O prazo estimado da concessão, de 04 (quatro) anos, admitida renovação por igual período, mostra-se compatível com a natureza da solução e com a necessidade de conferir período suficiente para que os concessionários possam realizar os investimentos necessários à implantação e manutenção da atividade, observadas as condições legais e contratuais aplicáveis.

5.17. Diante das alternativas avaliadas e das características do objeto, conclui-se que a solução mais adequada consiste na concessão de uso a título oneroso dos 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS, mediante procedimento licitatório e disputa individualizada por ponto, observados os valores mínimos estabelecidos pela Administração e as demais condições previstas no instrumento convocatório.

5.18. Quanto à configuração do procedimento, propõe-se a utilização da Concorrência, sob a forma Eletrônica, com julgamento pelo maior lance por item e modo de disputa aberto, considerando a natureza da concessão de uso onerosa, a necessidade de processamento individualizado dos pontos, a existência de valores mínimos previamente definidos e a busca da proposta economicamente mais vantajosa para a Administração. A definição da modalidade, do critério de julgamento e do modo de disputa deverá integrar a motivação da fase preparatória, nos termos do art. 18, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, ficando a modelagem submetida ao controle prévio de legalidade pelo órgão de assessoramento jurídico, na forma do art. 53 da mesma Lei.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

6.1. A solução consiste na concessão de uso a título oneroso de 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque, localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS, destinados à exploração comercial, mediante procedimento licitatório e observância das condições estabelecidas pela Administração.

Os pontos encontram-se distribuídos em diferentes áreas da orla municipal, abrangendo trechos compreendidos entre a Rua Ubatuba e Zona Nova, Praia Guarani, Zona Norte, Praia de Capão Novo e Praia de Curumim, sendo cada espaço individualmente identificado por número do ponto, coordenadas geográficas, localização e respectivo valor mínimo de outorga.

6.2. A concessão será realizada de forma individualizada por ponto, considerando que cada quiosque possui localização, características e potencial econômico próprios. A disputa ocorrerá separadamente para cada espaço, tomando-se como referência o respectivo valor mínimo estabelecido pela Administração.

6.3. O particular vencedor receberá o direito de utilização do respectivo espaço público pelo período estabelecido, mediante o pagamento da outorga correspondente e o cumprimento integral das obrigações previstas no Edital, Termo de Referência, contrato e demais documentos integrantes do procedimento.

6.4. O prazo estimado da concessão será de 04 (quatro) anos, admitida renovação por igual período, desde que presentes as condições legais e administrativas necessárias, haja interesse da Administração e sejam atendidas as exigências estabelecidas no instrumento contratual, não decorrendo dessa previsão direito automático à renovação.

6.5. Os quiosques deverão ser móveis e construídos integralmente às expensas dos respectivos concessionários, observando rigorosamente o projeto padrão estabelecido ou aprovado pelo Departamento de Engenharia do Município, bem como as dimensões, características construtivas, materiais e demais especificações técnicas determinadas pela Administração.

6.6. Não serão admitidas alterações, ampliações, modificações estruturais ou intervenções no projeto ou no espaço concedido sem prévia e expressa autorização do Município, devendo o concessionário manter o quiosque em adequadas condições de conservação, segurança, higiene, limpeza e funcionamento durante toda a vigência da concessão.

6.7. Caberá ao concessionário providenciar, sob sua responsabilidade e às suas expensas, toda a infraestrutura necessária ao funcionamento da atividade, inclusive as providências relacionadas às ligações e ao fornecimento de água, energia elétrica e demais serviços necessários, observadas as exigências dos respectivos prestadores e órgãos competentes.

6.8. Também serão de responsabilidade do concessionário os equipamentos, utensílios, mobiliário, materiais, insumos, manutenção, conservação e demais recursos necessários à regular exploração comercial do ponto, não cabendo ao Município arcar com os custos decorrentes da implantação ou funcionamento da atividade, salvo disposição expressamente prevista em sentido contrário.

6.9. A exploração comercial deverá restringir-se às atividades autorizadas pela Administração, observando-se as normas municipais e demais disposições aplicáveis quanto ao horário de funcionamento, abastecimento, utilização das áreas adjacentes, mesas e cadeiras, higiene, conservação, organização, publicidade, segurança e demais condições relacionadas ao funcionamento do estabelecimento.

6.10. O concessionário deverá obter e manter regulares, quando exigíveis, as licenças, autorizações, alvarás e demais documentos necessários ao exercício da atividade, inclusive aqueles de natureza sanitária, ambiental, fiscal, urbanística e de segurança, permanecendo responsável pelo atendimento das exigências dos órgãos competentes durante toda a vigência da concessão.

6.11. A solução contempla ainda obrigações específicas voltadas à proteção e conservação da faixa de praia, devendo o concessionário manter limpa a área abrangida pelo respectivo quiosque, realizar o correto acondicionamento dos resíduos produzidos pela atividade e promover sua adequada separação e destinação, observadas as regras municipais e ambientais aplicáveis.

6.12. O armazenamento, recolhimento e destinação da água servida decorrente da atividade serão de responsabilidade exclusiva do concessionário, que deverá adotar meios adequados para impedir o lançamento irregular de efluentes na areia, nas dunas, na rede pluvial, em cursos d'água ou no ambiente marinho, mantendo os documentos comprobatórios pertinentes quando exigidos pela Administração.

6.13. A utilização dos espaços deverá preservar a natureza pública da Orla Marítima, não podendo a exploração comercial impedir ou restringir indevidamente o livre acesso e circulação dos usuários da praia, nem interferir na atuação dos serviços públicos, de fiscalização, salvamento ou emergência.

6.14. Durante toda a execução da concessão, o Município realizará o acompanhamento e a fiscalização da utilização dos espaços, podendo determinar a correção de irregularidades, adequações necessárias ao cumprimento das condições contratuais e demais providências previstas no instrumento convocatório e na legislação aplicável.

6.15. Considerando a dinâmica ambiental característica da faixa de praia, a localização indicada para cada quiosque constitui referência para a concessão, ficando sua efetiva implantação e permanência condicionadas à Autorização Ambiental sazonal e à vistoria prévia do ponto em cada temporada. Caso sejam constatadas movimentação de dunas, erosão, ressacas, avanço das águas, sangradouros, alterações de drenagem ou outras situações ambientais ou de risco costeiro, a Administração poderá, mediante avaliação do setor técnico competente, determinar a adequação da implantação, realocação do ponto, redução da área autorizada ou suspensão temporária de sua utilização durante a respectiva temporada.

6.15.1. As medidas ambientais previstas neste item constituem condições próprias da utilização de espaço situado em faixa de praia e, quando devidamente fundamentadas em razões ambientais ou de segurança, não gerarão, por si só, direito à indenização ou compensação ao concessionário.

6.15.2. A vigência contratual da concessão não substitui nem dispensa a obtenção das autorizações ambientais necessárias para cada temporada, devendo o concessionário atender integralmente às condicionantes emitidas pelo órgão ambiental competente.

6.16. A concessão não autorizará a transferência, cessão, locação, venda ou disponibilização do ponto comercial a terceiros em desacordo com as condições estabelecidas pela Administração, permanecendo o concessionário responsável pela exploração do espaço e pelo cumprimento das obrigações assumidas.

6.17. A solução adotada permite que a Administração mantenha o controle sobre a ocupação e utilização dos espaços públicos, ao mesmo tempo em que transfere ao concessionário os investimentos, despesas e riscos inerentes à atividade comercial, proporcionando ainda receita ao Município por meio da outorga decorrente da utilização privativa dos respectivos pontos.

6.18. Dessa forma, a solução como um todo compreende não apenas a disponibilização física dos 14 (quatorze) pontos comerciais, mas todo o conjunto de obrigações relacionado à implantação, funcionamento, manutenção, conservação, exploração comercial, proteção ambiental, fiscalização e pagamento da outorga, assegurando que a utilização dos espaços ocorra de maneira organizada, regular e compatível com o interesse público, com a atividade turística e com a adequada utilização da Orla Marítima de Capão da Canoa.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

7.1. A estimativa quantitativa foi definida a partir da necessidade apresentada pela Secretaria demandante, contemplando a concessão de uso a título oneroso de 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque, localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS.

A quantidade corresponde aos pontos cuja exploração deverá ser objeto do novo procedimento licitatório, em razão do encerramento das concessões existentes, não se tratando de estimativa de consumo, mas de quantitativo certo e previamente identificado de espaços públicos disponíveis para concessão.

7.2. Cada ponto constitui unidade autônoma para fins de disputa, possuindo identificação, localização, coordenadas geográficas e valor mínimo próprios. A distribuição dos 14 (quatorze) quiosques é a seguinte:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR INICIAL
1	Quiosque 01 – Frente Mares de Atlântida. Latitude: -29.77118°. Longitude: -50.01840°.	UNIDADE	1	R\$ 16.500,00
2	Quiosque 03 – Frente à Residência 3043. Latitude: -29.77029°. Longitude: -50.01789°.	UNIDADE	1	R\$ 16.500,00
3	Quiosque 05 – Frente à Santinha. Latitude: -29.76930°. Longitude: -50.01740°.	UNIDADE	1	R\$ 38.890,00
4	Quiosque 04-C – Frente ao Ed. Siminovich 1583. Latitude: -29.75819°. Longitude: -50.01143°.	UNIDADE	1	R\$ 40.310,00
5	Quiosque 19 – Frente ao Ed. Costaneira. Latitude: -29.76329°. Longitude: -50.01429°.	UNIDADE	1	R\$ 40.310,00
6	Quiosque 40 – Reta da Rua Orion – Praia Guarani. Latitude: -29.73814°. Longitude: -50.00048°.	UNIDADE	1	R\$ 6.000,00
7	Quiosque 41 – Reta da Av. Adalberto Tartle – Praia Guarani. Latitude: -29.73466°. Longitude: -49.99849°.	UNIDADE	1	R\$ 6.000,00
8	Quiosque 43 – Reta da Avenida Brasil (ao lado da Madeireira Ajudo) – Zona Norte. Latitude: -29.72802°. Longitude: -49.99475°.	UNIDADE	1	R\$ 12.500,00
9	Quiosque 45 – Atrás da Guarita de Salva-Vidas nº 64 – Praia de Capão Novo. Latitude: -29.71418°. Longitude: -49.98738°.	UNIDADE	1	R\$ 13.000,00
10	Quiosque 47 – Em frente ao campo de futebol – Praia de Capão Novo. Latitude: -29.68851°. Longitude: -49.97277°.	UNIDADE	1	R\$ 13.000,00
11	Quiosque 55 – Rua Saracura – Praia de Capão Novo. Latitude: -29.67994°. Longitude: -49.96793°.	UNIDADE	1	R\$ 10.000,00
12	Quiosque 56-A – Costa Serena – Praia de Capão Novo. Latitude: -29.66524°. Longitude: -49.95915°.	UNIDADE	1	R\$ 10.000,00
13	Quiosque 61 – Frente à Rua Caramuru – Praia de Curumim. Latitude: -29.63205°. Longitude: -49.93916°.	UNIDADE	1	R\$ 10.250,00
14	Quiosque 63 – Reta da Av. Monte Castelo – Praia de Curumim. Latitude: -29.62900°. Longitude: -49.93716°.	UNIDADE	1	R\$ 10.250,00

7.3. A quantidade total de 14 (quatorze) unidades decorre da identificação dos pontos comerciais efetivamente abrangidos pela necessidade administrativa, estando cada espaço previamente delimitado e individualizado, não havendo previsão de quantitativos mínimos ou máximos variáveis durante a execução.

7.4. A individualização dos pontos mostra-se necessária em razão das diferenças de localização, características territoriais e potencial econômico de cada espaço, razão pela qual cada quiosque deverá constituir item próprio da licitação, com disputa e valor mínimo individualizados.

7.5. A concessão de cada item será independente das demais, de modo que a adjudicação de determinado ponto não condiciona, por si só, a adjudicação dos demais, observadas as regras de participação e eventual limitação de quantitativos que venham a ser expressamente estabelecidas no instrumento convocatório.

7.6. O quantitativo definido mostra-se suficiente para atender à necessidade apresentada pela Secretaria demandante, correspondendo à totalidade dos 14 (quatorze) pontos identificados para o presente procedimento, distribuídos entre as áreas compreendidas entre Rua Ubatuba e Zona Nova, Praia Guarani, Zona Norte, Praia de Capão Novo e Praia de Curumim.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

8.1. A estimativa econômica da presente concessão foi definida com base nos valores mínimos anuais de outorga estabelecidos individualmente para cada um dos 14 (quatorze) pontos comerciais, considerando as características e localizações específicas dos espaços públicos destinados à exploração comercial.

8.2. Os valores mínimos anuais de cada quiosque encontram-se individualizados no item referente à estimativa das quantidades e constituirão o valor mínimo de referência para abertura da disputa de cada item, não sendo admitida proposta inicial inferior ao respectivo valor estabelecido pela Administração.

8.3. O somatório dos valores mínimos anuais fixados para os 14 (quatorze) quiosques corresponde a R\$ 243.510,00 (duzentos e quarenta e três mil, quinhentos e dez reais) por ano.

8.4. Considerando o prazo inicial previsto para a concessão de 04 (quatro) anos, o valor mínimo nominal correspondente ao período inicial das concessões totaliza R\$ 974.040,00 (novecentos e setenta e quatro mil e quarenta reais), sem considerar eventuais atualizações previstas no instrumento contratual e sem considerar os acréscimos decorrentes da etapa competitiva do certame.

8.5. Os valores indicados não representam despesa a ser suportada pelo Município, mas constituem estimativa mínima de receita decorrente da outorga onerosa pela utilização privativa dos espaços públicos, considerando a concessão dos 14 (quatorze) pontos pelos respectivos valores mínimos anuais.

8.6. A seleção da proposta mais vantajosa ocorrerá mediante disputa individualizada por item, sendo considerado vencedor o licitante que apresentar o maior lance para o respectivo ponto comercial, observado o valor mínimo estabelecido pela Administração e o atendimento às demais condições previstas no instrumento convocatório.

8.7. O valor anual efetivamente devido pelo concessionário corresponderá ao lance vencedor do respectivo item, observadas as condições de habilitação, pagamento, atualização e demais exigências estabelecidas no Edital e no instrumento contratual.

8.8. Em razão da natureza competitiva do procedimento, o valor efetivamente arrecadado pelo Município poderá ser superior ao valor mínimo estimado, de acordo com os lances apresentados pelos participantes durante a disputa de cada item.

8.9. Cada quiosque possui valor mínimo anual próprio, considerando suas características e localização, razão pela qual a estimativa e o julgamento serão realizados de forma individualizada, sem prejuízo da indicação do valor mínimo global anual exclusivamente para fins de demonstração da dimensão econômica do procedimento.

8.10. O valor da outorga será devido anualmente durante a vigência da concessão, observadas a forma de recolhimento, os prazos, eventual atualização monetária e as demais condições estabelecidas no Edital e no respectivo instrumento contratual.

8.11. A memória de cálculo e os documentos técnicos que dão suporte aos valores mínimos anuais estabelecidos para cada um dos 14 (quatorze) pontos deverão integrar os autos do procedimento como documento específico, contendo a metodologia adotada, a data-base da avaliação, os elementos de localização, referências utilizadas e demais parâmetros considerados para a definição dos valores, em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso VI, e ao art. 6º, inciso XXIII, alínea "i", da Lei nº 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

9.1. O objeto da presente contratação é tecnicamente e economicamente divisível, uma vez que compreende a concessão de uso a título oneroso de 14 (quatorze) pontos comerciais distintos e individualmente identificados, localizados em diferentes áreas da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS. Cada ponto possui localização, coordenadas geográficas e valor mínimo de outorga próprios.

9.2. Diante dessas características, mostra-se adequada a realização do parcelamento do objeto por item, correspondendo cada item a um quiosque específico, de modo que a disputa, o julgamento e a adjudicação ocorram individualmente para cada ponto comercial.

9.3. A adoção do parcelamento por item é compatível com a natureza do objeto, pois a exploração de determinado quiosque não depende técnica ou operacionalmente da exploração dos demais, inexistindo necessidade de que os 14 (quatorze) pontos sejam concedidos conjuntamente a um único interessado.

9.4. A contratação conjunta de todos os pontos em um único lote ou objeto global poderia restringir injustificadamente a competitividade, uma vez que exigiria que o interessado assumisse simultaneamente a exploração de todos os espaços, apesar de possuírem diferentes localizações, características e potenciais econômicos.

9.5. O parcelamento permite ampliar a participação no certame, possibilitando que interessados concorram aos pontos de acordo com sua capacidade operacional, interesse comercial e disponibilidade econômica, sem necessidade de assumir a totalidade dos espaços disponibilizados pela Administração.

9.6. A solução também favorece a obtenção de propostas mais adequadas às características de cada local, considerando que os quiosques se encontram distribuídos entre diferentes regiões da orla e possuem valores mínimos de outorga individualizados, variando conforme o respectivo ponto.

9.7. Cada quiosque deverá, portanto, constituir item autônomo da licitação, com valor mínimo próprio e julgamento individual, de forma que o resultado de determinado item não prejudique ou condicione o prosseguimento e a adjudicação dos demais.

9.8. A eventual ausência de proposta válida, fracasso, deserção ou impossibilidade de adjudicação de determinado item não deverá impedir, por si só, a formalização das concessões correspondentes aos demais pontos regularmente adjudicados.

9.9. A adjudicação individualizada permite ainda que cada concessão seja formalizada e fiscalizada de acordo com as particularidades do respectivo ponto, mantendo-se, entretanto, padrões uniformes quanto às obrigações de instalação, conservação, funcionamento, limpeza, proteção ambiental e demais requisitos estabelecidos pela Administração.

9.10. Dessa forma, justifica-se o parcelamento do objeto em 14 (quatorze) itens, correspondendo cada item a um ponto comercial do tipo quiosque, por representar solução tecnicamente viável, ampliar a competitividade e possibilitar a seleção individual da proposta mais vantajosa para a exploração de cada espaço público. A demanda atualmente apresentada contempla exatamente 14 pontos.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

10.1. Não foram identificadas, para a execução da presente solução, contratações correlatas ou interdependentes cuja realização seja condição necessária para a concessão dos 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS.

10.2. A exploração de cada ponto comercial possui caráter autônomo, cabendo ao respectivo concessionário providenciar, às suas expensas e sob sua responsabilidade, os meios necessários à implantação, funcionamento, manutenção e exploração do quiosque, observadas as condições estabelecidas pela Administração.

10.3. Eventuais providências relacionadas ao fornecimento de água, energia elétrica, coleta e destinação de água servida, gerenciamento de resíduos, obtenção de licenças, autorizações e demais serviços indispensáveis ao funcionamento da atividade comercial constituem obrigações do concessionário, quando aplicáveis, e não configuram contratações correlatas ou interdependentes a serem realizadas pelo Município para viabilização do objeto.

10.4. Dessa forma, a presente concessão poderá ser processada e executada de maneira independente, não havendo, com base nas informações atualmente constantes do processo, necessidade de contratação administrativa complementar prévia ou simultânea para viabilizar a exploração dos pontos comerciais.

11. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC:

11.1. Registra-se que o Município não possui Plano de Contratações Anual (PAC) elaborado no exercício corrente, razão pela qual o objeto desta contratação não consta de PAC. Nos termos do art. 12, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021, “a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual (...)”.

11.2. Quanto ao alinhamento com o planejamento, consigna-se que: (i) a fase preparatória deve compatibilizar-se com o PAC “sempre que elaborado”, conforme art. 18, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021; e (ii) o Estudo Técnico Preliminar contempla a “demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado”, nos termos do art. 18, § 1º, inciso II, do mesmo diploma. Assim, na inexistência de PAC, atende-se ao comando legal mediante o presente registro e, quando o PAC vier a ser elaborado, a contratação deverá observar o plano, o qual “deverá ser divulgado (...) e será observado pelo ente federativo na realização de licitações e na execução dos contratos” (art. 12, § 1º).

11.3. Por fim, registra-se que o prosseguimento da presente contratação fica condicionado à autorização da autoridade competente, entendida como “agente público dotado de poder de decisão”, nos termos do art. 6º, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021, a ser formalizada nos autos.

12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

12.1. Com a realização da presente contratação, pretende-se assegurar a ocupação regular, organizada e economicamente adequada dos 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS, mediante concessão de uso a título oneroso e observância das condições definidas pela Administração.

12.2. Busca-se, com a solução adotada, evitar a permanência de espaços públicos ociosos ou sujeitos à utilização irregular, promovendo o adequado aproveitamento dos pontos comerciais existentes e garantindo que sua exploração ocorra de forma formalizada, fiscalizada e compatível com o interesse público.

12.3. Pretende-se ampliar e qualificar a oferta de serviços aos moradores, turistas e veranistas que utilizam a orla municipal, disponibilizando pontos comerciais regularmente explorados e submetidos a padrões mínimos de funcionamento, higiene, conservação, organização e atendimento ao público.

12.4. A contratação deverá contribuir para o desenvolvimento turístico e econômico do Município, mediante estímulo à atividade comercial, geração de oportunidades de trabalho e renda e fortalecimento da economia local, especialmente nas áreas abrangidas pelos pontos situados entre Rua Ubatuba e Zona Nova, Praia Guarani, Zona Norte, Praia de Capão Novo e Praia de Curumim.

12.5. Busca-se ainda promover o ordenamento da ocupação comercial da faixa de praia, assegurando que a utilização dos espaços públicos ocorra de acordo com as localizações previamente definidas, os limites estabelecidos pela Administração e as demais condições constantes do Edital, Termo de Referência e instrumentos contratuais.

12.6. Outro resultado pretendido consiste em assegurar que a implantação e exploração dos quiosques ocorram sem transferência dos custos de instalação e operação ao Município, uma vez que caberá aos concessionários arcar com a construção dos quiosques móveis, equipamentos, manutenção, conservação, infraestrutura necessária ao funcionamento e demais despesas inerentes à atividade.

12.7. Pretende-se também obter retorno financeiro ao Município pela utilização privativa dos espaços públicos, mediante o pagamento das respectivas outorgas, observados os valores mínimos definidos para cada ponto e os valores efetivamente alcançados no procedimento competitivo.

12.8. A individualização da disputa por ponto deverá favorecer maior competitividade e permitir que diferentes interessados participem do certame conforme sua capacidade e interesse comercial, possibilitando melhor aproveitamento dos espaços e reduzindo o risco de concentração desnecessária da exploração em um único concessionário.

12.9. No aspecto ambiental, pretende-se assegurar que a exploração comercial dos quiosques seja desenvolvida de forma compatível com a conservação da Orla Marítima, especialmente quanto à limpeza das áreas utilizadas, correto acondicionamento e destinação dos resíduos, controle da água servida e prevenção de descartes irregulares na faixa de praia.

12.10. Busca-se ainda garantir melhores condições de fiscalização e acompanhamento pela Administração, com definição clara das obrigações dos concessionários, dos limites de utilização de cada espaço e das condições necessárias à manutenção da regularidade da exploração comercial durante toda a vigência da concessão.

12.11. Como resultado final, espera-se que os 14 (quatorze) pontos comerciais sejam explorados de maneira regular, eficiente, segura, organizada e compatível com a vocação turística do Município, proporcionando benefícios econômicos, sociais, ambientais e administrativos, ao mesmo tempo em que se assegura a adequada utilização do patrimônio público municipal.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

13.1. Previamente à formalização dos contratos de concessão, a Administração deverá adotar as providências administrativas necessárias à adequada instrução do processo e à disponibilização dos respectivos espaços públicos, assegurando que todas as condições essenciais à execução da concessão estejam devidamente definidas.

13.2. Deverá ser realizada a conferência final da identificação dos 14 (quatorze) pontos comerciais, incluindo número do quiosque, localização e coordenadas geográficas, de modo a garantir correspondência entre o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, o Edital, seus anexos e os instrumentos contratuais.

13.3. O projeto padrão dos quiosques deverá estar concluído e aprovado pelo setor técnico competente previamente à publicação do Edital, devendo integrar os respectivos anexos do instrumento convocatório, de modo que todos os interessados tenham conhecimento prévio das dimensões, características construtivas, materiais, condições de implantação e demais exigências técnicas necessárias à formulação de suas propostas em condições isonômicas.

13.4. Deverão estar claramente definidos no Edital e no contrato os limites físicos de utilização de cada ponto, as condições de instalação do quiosque e as restrições aplicáveis à ocupação das áreas adjacentes, evitando ampliações ou intervenções não autorizadas no espaço público.

13.5. Antes da formalização dos contratos, deverá ser verificada a correspondência entre os valores mínimos de outorga estabelecidos para cada ponto e os valores resultantes do procedimento licitatório, devendo constar no instrumento contratual o valor efetivamente ofertado pelo licitante vencedor, bem como a forma, periodicidade, vencimento e condições para seu recolhimento ao Município.

13.6. A outorga será devida anualmente, correspondendo, em cada concessão, ao valor do lance vencedor do respectivo item. O pagamento referente ao primeiro ano deverá ser efetuado previamente à assinatura do contrato, na forma estabelecida no Termo de Referência e no Edital, e os pagamentos referentes aos anos subsequentes deverão ocorrer anualmente, observados os respectivos vencimentos, o critério de reajustamento e as demais condições fixadas no instrumento convocatório e no contrato.

13.7. Deverão ser estabelecidas previamente as condições e os prazos para implantação dos quiosques e início da exploração comercial, inclusive quanto à apresentação, pelos concessionários, dos documentos, licenças, autorizações e demais requisitos exigíveis para o regular funcionamento da atividade.

13.8. Compete à Administração providenciar a designação formal do gestor e do fiscal ou responsáveis pelo acompanhamento da execução contratual, com definição de suas respectivas atribuições, nos termos da legislação e da regulamentação municipal aplicáveis. O questionário da demanda indica Volnei Serra como responsável pelo acompanhamento.

13.9. Os responsáveis pela gestão e fiscalização deverão receber acesso aos documentos que integram a contratação, especialmente Edital, Termo de Referência, contrato, projeto padrão dos quiosques, localização dos pontos, proposta vencedora e demais documentos necessários ao acompanhamento da execução.

13.10. Deverão ser previamente estabelecidos os procedimentos de fiscalização quanto ao cumprimento das obrigações relacionadas à implantação e conservação dos quiosques, higiene e limpeza da área, acondicionamento e destinação dos resíduos, gerenciamento da água servida, utilização das áreas adjacentes, atividades comerciais permitidas e demais condições previstas no instrumento contratual.

13.11. Antes da disponibilização dos pontos aos respectivos concessionários e previamente à instalação dos quiosques em cada temporada, deverão ser verificadas pelo setor técnico competente as condições físicas e ambientais existentes nas respectivas localizações, especialmente quanto à dinâmica da faixa de praia, dunas frontais, sangradouros, drenagem, erosão, avanço das águas e demais circunstâncias capazes de impedir ou restringir sua utilização.

13.12. A instalação e exploração de cada quiosque ficarão condicionadas à emissão de Autorização Ambiental sazonal pela SMADU, ou órgão municipal competente, devendo ser observadas as condições e restrições fixadas para a respectiva temporada, especialmente aquelas relacionadas às dunas frontais, APPs, sangradouros, drenagem, erosão e riscos costeiros.

13.12.1. Especificamente quanto ao Ponto 56-A – Costa Serena, deverá ser confirmada pelo setor técnico competente sua correta inserção no trecho correspondente do Plano de Gestão Integrada da Orla – PGI, considerando a necessidade de confirmação de seu enquadramento entre os trechos indicados na manifestação técnica, devendo a respectiva conclusão integrar os autos do procedimento.

13.12.2. Deverá ser confirmada pelo setor técnico competente, antes da publicação definitiva do instrumento convocatório ou da implantação do respectivo ponto, a correta inserção do Ponto 56-A – Costa Serena no trecho correspondente do Plano de Gestão Integrada da Orla – PGI, considerando a necessidade de confirmação técnica de seu enquadramento.

13.13. Não se identifica, com base nas informações disponíveis, necessidade de execução de obra ou contratação complementar pelo Município como condição prévia à formalização das concessões, uma vez que a implantação das estruturas e os custos necessários ao funcionamento dos quiosques serão de responsabilidade dos respectivos concessionários.

13.14. Cumpridas as providências administrativas, técnicas e documentais necessárias, os contratos poderão ser formalizados individualmente para cada ponto adjudicado, observadas as condições definidas no procedimento licitatório e as obrigações específicas de cada concessão.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS:

14.1. A exploração comercial dos 14 (quatorze) quiosques localizados na faixa de areia da Orla Marítima poderão ocasionar impactos ambientais decorrentes principalmente da geração de resíduos sólidos, produção de água servida e outros efluentes, consumo de água e energia elétrica, circulação de pessoas, abastecimento dos estabelecimentos e utilização das áreas adjacentes aos pontos concedidos.

14.2. Considerando a sensibilidade ambiental característica da faixa de praia, a execução da concessão deverá observar medidas destinadas à prevenção, redução e controle dos impactos decorrentes das atividades desenvolvidas, cabendo aos concessionários adotar práticas compatíveis com a conservação, limpeza e adequada utilização da Orla Marítima.

14.3. O concessionário deverá manter permanentemente limpos o quiosque e a área pública diretamente abrangida por sua utilização, promovendo o recolhimento dos resíduos resultantes da atividade e impedindo o descarte de materiais na areia, dunas, vias públicas, cursos ou acúmulos de água, rede de drenagem pluvial ou demais locais inadequados.

14.4. Os resíduos sólidos produzidos deverão ser acondicionados em recipientes apropriados, resistentes e mantidos em condições adequadas de higiene, devendo ser realizada, sempre que aplicável, a separação entre resíduos recicláveis e orgânicos, observadas as regras municipais relativas à coleta e destinação.

14.5. É vedado o abandono, enterramento, queima ou descarte irregular de resíduos sólidos na faixa de praia ou em suas proximidades, devendo o concessionário responsabilizar-se pelo adequado acondicionamento dos resíduos gerados até sua coleta ou destinação.

14.6. Especial atenção deverá ser destinada à água servida e aos efluentes decorrentes da atividade comercial, sendo expressamente vedado seu lançamento diretamente na areia, em dunas, na rede de drenagem pluvial, em corpos hídricos ou no ambiente marinho.

14.7. O concessionário deverá manter meios adequados para armazenamento temporário da água servida, incluindo os recipientes ou sistemas determinados pela Administração, de modo a evitar vazamentos, transbordamentos, infiltrações e qualquer forma de contaminação do solo ou da faixa de praia.

14.8. O recolhimento, transporte e destinação final da água servida serão realizados exclusivamente às expensas e sob responsabilidade do concessionário, devendo ser utilizados serviços ou empresas regularmente habilitados, quando exigível, ficando o concessionário obrigado a apresentar os documentos comprobatórios à fiscalização sempre que solicitado.

14.9. A instalação e funcionamento dos quiosques deverão preservar as características ambientais da área, sendo vedada a realização de intervenções que provoquem alteração indevida da faixa de praia, das dunas, da vegetação existente ou de demais elementos naturais protegidos, salvo quando expressamente autorizadas pelos órgãos competentes.

14.10. Considerando que os quiosques deverão possuir estrutura móvel, sua implantação deverá ocorrer de acordo com o projeto padrão aprovado pelo Município e de maneira a reduzir intervenções permanentes no espaço público, não sendo permitidas obras, ampliações, fundações ou outras modificações não previstas ou previamente autorizadas pela Administração.

14.11. O abastecimento dos estabelecimentos, a movimentação de materiais e a utilização de veículos deverão observar os locais, horários e condições definidos pela Administração, de forma a reduzir interferências na circulação de usuários, evitar danos à faixa de praia e minimizar impactos ambientais decorrentes da operação dos quiosques.

14.12. Sempre que tecnicamente possível, deverão ser adotadas práticas de uso racional de água e energia elétrica, redução da geração de resíduos, utilização de materiais reutilizáveis ou recicláveis e demais medidas capazes de diminuir os impactos ambientais relacionados à exploração comercial.

14.13. O concessionário deverá observar as normas ambientais, sanitárias, urbanísticas e de limpeza pública aplicáveis à atividade desenvolvida, bem como eventuais determinações expedidas pelos órgãos municipais, estaduais ou federais competentes, providenciando as licenças e autorizações que forem legalmente exigíveis.

14.14. Na hipótese de ocorrência de alterações ambientais ou naturais que possam afetar determinado ponto, tais como movimentação de dunas, erosão, avanço das águas, formação ou alteração de cursos d'água ou outras situações capazes de comprometer a segurança ou a adequada utilização do espaço, caberá à Administração avaliar as providências necessárias, podendo determinar adequações ou eventual realocação do ponto, quando técnica e juridicamente possível.

14.15. A fiscalização municipal deverá acompanhar o cumprimento das obrigações ambientais vinculadas à concessão, podendo determinar a correção de irregularidades e a adoção de medidas necessárias à proteção da Orla Marítima, sem prejuízo das demais providências e responsabilidades previstas no instrumento convocatório, no contrato e na legislação aplicável.

14.16. Dessa forma, embora a exploração dos quiosques possa gerar impactos ambientais decorrentes da atividade comercial, entende-se que tais impactos são passíveis de prevenção, controle e mitigação, desde que sejam observadas as medidas previstas neste Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência, no instrumento convocatório e nas normas aplicáveis, assegurando-se a compatibilidade da atividade econômica com a preservação e o uso adequado da Orla Marítima.

14.17. A implantação e a exploração dos quiosques estarão condicionadas à Autorização Ambiental sazonal emitida pelo órgão ambiental municipal competente para cada temporada, precedida de vistoria individual dos respectivos pontos, não constituindo a celebração do contrato autorização ambiental permanente para ocupação da faixa de praia.

14.18. Deverá ser observado afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) das dunas frontais, sendo expressamente vedadas:

- a) a implantação de estruturas em Área de Preservação Permanente – APP de dunas;
- b) a instalação ou manutenção de cercas e quadras junto às dunas;
- c) qualquer intervenção, estrutura, depósito de materiais ou ocupação capaz de obstruir sangradouros ou interferir no seu funcionamento natural;
- d) intervenções não autorizadas capazes de modificar a dinâmica natural das dunas, da drenagem ou da faixa de praia.

14.19. Considerando que as condições físicas da praia podem se alterar entre temporadas, inclusive em razão de ressacas, erosão, movimentação de dunas, sangradouros e alterações da drenagem natural, a Administração poderá determinar a realocação do ponto, adequação da posição, redução da área autorizada ou suspensão temporária da ocupação durante determinada temporada, sempre que houver justificativa técnica ambiental ou de segurança.

14.20. As providências previstas no item anterior, quando decorrentes de condicionantes ambientais, da dinâmica natural da faixa de praia ou de risco costeiro devidamente caracterizado, não gerarão, por si só, direito à indenização ou compensação ao concessionário.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

15.1. Com base nos elementos levantados no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é técnica, operacional, econômica e administrativamente viável, considerando a necessidade de promover a ocupação regular e ordenada dos 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque localizados na faixa de areia da Orla Marítima do Município de Capão da Canoa/RS.

15.2. A solução consistente na concessão de uso a título oneroso dos espaços públicos mostra-se adequada à necessidade identificada, pois possibilita que a exploração comercial seja realizada por particulares selecionados mediante procedimento competitivo, permanecendo sob responsabilidade do Município o acompanhamento e a fiscalização da adequada utilização dos pontos concedidos.

15.3. A solução também se mostra economicamente adequada para a Administração, uma vez que os investimentos necessários à implantação e ao funcionamento dos quiosques serão suportados pelos respectivos concessionários, incluindo a construção das estruturas móveis conforme projeto padrão estabelecido ou aprovado pelo Município, instalação, equipamentos, manutenção, conservação e demais despesas decorrentes da exploração comercial, não gerando, em princípio, despesa de implantação dos estabelecimentos para o Município.

15.4. Além disso, a concessão possui caráter oneroso, proporcionando ao Município contrapartida financeira pela utilização privativa dos espaços públicos, observados os valores mínimos individualmente estabelecidos para cada ponto e os valores efetivamente obtidos no procedimento licitatório.

15.5. A divisão do objeto em 14 (quatorze) itens autônomos, correspondentes aos respectivos pontos comerciais, apresenta-se tecnicamente adequada, uma vez que cada quiosque possui localização, coordenadas geográficas e valor mínimo próprios, podendo ser explorado independentemente dos demais. Essa estrutura favorece a competitividade e possibilita a participação de diferentes interessados na disputa dos pontos disponibilizados.

15.6. Do ponto de vista operacional, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução da solução, cabendo aos concessionários providenciar, às suas expensas, os meios necessários à implantação e funcionamento das atividades, inclusive infraestrutura, equipamentos, licenças, autorizações e demais providências exigíveis.

15.7. Quanto aos aspectos ambientais, os potenciais impactos decorrentes da exploração comercial dos quiosques, especialmente relacionados à geração de resíduos sólidos, produção de água servida, consumo de recursos e utilização da faixa de praia, são passíveis de prevenção, controle e mitigação, mediante o cumprimento das obrigações ambientais e operacionais previstas neste Estudo, no Termo de Referência, no Edital e nos respectivos instrumentos contratuais.

15.8. O prazo previsto de 04 (quatro) anos, admitida renovação por igual período, mostra-se compatível com a natureza da exploração pretendida e com os investimentos que deverão ser realizados pelos concessionários, devendo eventual renovação observar o interesse da Administração, o cumprimento das obrigações contratuais e os demais requisitos legais e administrativos aplicáveis, não constituindo direito automático do concessionário.

15.9. Considerando a natureza do objeto e a informação apresentada pela unidade demandante, o procedimento será estruturado mediante Concorrência Eletrônica, com disputa individualizada para cada ponto comercial, observados os critérios, condições e valores mínimos a serem estabelecidos no instrumento convocatório.

15.10. Diante do exposto, considera-se viável o prosseguimento da contratação, mediante concessão de uso a título oneroso dos 14 (quatorze) pontos comerciais do tipo quiosque, por representar solução adequada à organização da exploração comercial da Orla Marítima, ao atendimento dos moradores, turistas e veranistas, ao desenvolvimento econômico e turístico local, à preservação do patrimônio público e à obtenção de retorno financeiro ao Município.

15.11. A viabilidade ambiental da solução possui caráter condicionado, tendo em vista a dinâmica natural da faixa de praia. Embora os pontos destinados à concessão estejam inseridos em área sob gestão municipal e em trechos do PGI nos quais se admite a implantação de quiosques móveis, a efetiva instalação de cada estrutura dependerá de vistoria prévia e Autorização Ambiental sazonal para cada temporada, com atendimento integral às condicionantes impostas pelo órgão ambiental competente.

15.12. Eventuais necessidades de realocação, redução da área, adequação ou suspensão temporária de determinado ponto por razões ambientais não afastam a viabilidade global da contratação, constituindo medidas de gestão e proteção da faixa de praia que deverão ser previstas no Edital, no Termo de Referência e nos contratos.

16. ANÁLISE DE RISCOS

16.1. Em atendimento ao art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, foram identificados os principais riscos capazes de comprometer o sucesso do procedimento licitatório e a adequada execução das concessões.

16.2. Constituem riscos relevantes: a ausência de interessados em determinados pontos; a fixação de valores mínimos incompatíveis com o potencial econômico dos espaços; eventual incompatibilidade da localização com condicionantes patrimoniais, urbanísticas ou ambientais; dificuldades relacionadas ao fornecimento de água ou energia elétrica; descarte irregular de resíduos ou água servida; implantação de estrutura em desacordo com o projeto padrão; inadimplemento da outorga; transferência irregular da exploração a terceiros; alterações ambientais decorrentes de erosão, movimentação de dunas ou avanço das águas; e divergências entre ETP, Termo de Referência, Edital e contrato.

16.3. Como medidas de tratamento dos riscos, deverão ser adotadas, conforme o caso: adequada divulgação do certame; manutenção, nos autos, da memória de cálculo dos valores mínimos; verificação prévia das localizações e de sua compatibilidade patrimonial e ambiental; disponibilização do projeto padrão antes da publicação do Edital; fiscalização periódica; acompanhamento do recolhimento das outorgas; controle da destinação da água servida e dos resíduos; proibição de transferência irregular da exploração; previsão contratual para tratamento de alterações ambientais; e revisão final de compatibilidade entre todos os documentos da contratação.

16.4. Os riscos residuais identificados são considerados administráveis mediante a adoção das medidas preventivas e de controle previstas, não comprometendo, em princípio, a viabilidade da contratação.

Capão da Canoa/RS, 06 de outubro de 2026.

Itamar Trombetta

Secretário de Turismo e Desenvolvimento Econômico

Volnei de Oliveira Serra

Servidor Público