



Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

EDITAL DE CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA 07/2026

TIPO CONCESSÃO DE USO A TÍTULO ONEROSO

Município de Arroio do Sal

Secretaria Municipal do Planejamento

Tipo de julgamento: Maior Lance (Maior Oferta de Outorga)

Modo de disputa: aberto/fechado

Processo Administrativo 9.929/2025 e 13.116/2025

Edital de Concorrência Eletrônica para a concessão de uso oneroso pelo prazo de 20 (vinte) anos, precedida de processo licitatório na modalidade Concorrência Pública, para execução de projeto de revitalização, exploração comercial e publicitária, manutenção e operação do espaço público, conforme as condições, diretrizes e parâmetros estabelecidos no Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.283/2025.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL, no uso de suas atribuições, torna público, para conhecimento dos interessados, a realização de licitação na modalidade concorrência, na forma eletrônica, do **tipo Maior Lance (Maior Oferta de Outorga)**, objetivando a contratação de empresa para concessão de uso oneroso de espaço físico público, pelo prazo de 20 (vinte) anos, precedida de processo licitatório na modalidade Concorrência Pública, para execução de projeto de revitalização, exploração comercial e publicitária, manutenção e operação do espaço público, conforme as condições, diretrizes e parâmetros, conforme descrito nesse edital e seus anexos, e nos termos da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e do Decreto Municipal nº 10/2023, Decreto n.º 6.170, de 25 de julho de 2007 e Portaria Interministerial n.º 424 de 30 de dezembro de 2016.

A sessão virtual da concorrência eletrônica será realizada no seguinte endereço: www.bll.org.br, no dia 29 de abril de 2026 às 13h30min, podendo as propostas serem enviadas até as 13h do mesmo dia, sendo que todas as referências de tempo observam o horário de Brasília.

Rua Alegrete, 111 – Centro – Cep. 95.585-000 – Arroio do Sal – RS – Fone 51 3687 3505 – 51 3687 3509 – 51 3687 3510
– e-mail: licitacoes@arroiodosal.rs.gov.br <<http://www.arroiodosal.rs.gov.br>>

Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/NGWHU> para
verificar a autenticidade.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

1. DO OBJETO:

Concessão de uso oneroso pelo prazo de 20 (vinte) anos, precedida de processo licitatório na modalidade Concorrência Pública, para execução de projeto de revitalização, exploração comercial e publicitária, manutenção e operação do espaço público, conforme as condições, diretrizes e parâmetros estabelecidos no Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.283/2025.

2. CREDENCIAMENTO E PARTICIPAÇÃO DO CERTAME

2.1. Para participar do certame, o licitante deve providenciar o seu credenciamento, com atribuição de chave e senha, diretamente junto ao provedor do sistema, onde deverá informar-se a respeito do seu funcionamento, regulamento e instruções para a sua correta utilização.

2.2. As instruções para o credenciamento podem ser acessadas no seguinte sítio eletrônico www.bll.org.br ou solicitadas por meio do seguinte endereço de e-mail: licitacoes@arroiodosal.rs.gov.br.

2.3. É de responsabilidade do licitante, além de credenciar-se previamente no sistema eletrônico utilizado no certame e de cumprir as regras do presente edital:

2.3.1. Responsabilizar-se formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assumir como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros;

2.3.2. Acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e responsabilizar-se pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão;

2.3.3. Comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a inviabilidade do uso da senha, para imediato bloqueio de acesso;

2.3.4. Utilizar a chave de identificação e a senha de acesso para participar da concorrência na forma eletrônica; e

2.3.5. Solicitar o cancelamento da chave de identificação ou da senha de acesso por interesse próprio.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

3. ENVIO DAS PROPOSTAS

3.1. As propostas e os documentos de habilitação deverão ser enviados exclusivamente por meio do sistema eletrônico, até a data e horário estabelecidos no preâmbulo deste edital, observando os itens 4 e 5 deste Edital, e poderão ser retirados ou substituídos até a abertura da sessão pública.

3.2. O licitante deverá declarar, em campo próprio do sistema, sendo que a falsidade da declaração sujeitará o licitante às sanções legais:

3.2.1. O cumprimento dos requisitos para a habilitação e a conformidade de sua proposta com as exigências do edital, respondendo o declarante pela veracidade das suas informações, na forma da lei;

3.2.2. Que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

3.2.3. O cumprimento dos requisitos legais para a qualificação como microempresa ou empresa de pequeno porte, microempreendedor individual, produtor rural pessoa física, agricultor familiar ou sociedade cooperativa de consumo, **se for o caso**, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos arts. 42 ao 49 da Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006.

3.2.4. Que, em se tratando de microempresa ou empresa de pequeno porte, ainda não tenha celebrado, no ano-calendário de realização do presente processo licitatório, contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

3.2.5. Que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

3.2.6. Que atende ao disposto no artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição da República.

3.3. Outras eventuais declarações complementares à proposta e à habilitação, que venham a ser solicitados pelo sistema da concorrência eletrônica e/ou agente de contratação, deverão ser realizadas via sistema ou encaminhadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

4. PROPOSTA

Rua Alegrete, 111 – Centro – Cep. 95.585-000 – Arroio do Sal – RS – Fone 51 3687 3505 – 51 3687 3509 – 51 3687 3510
– e-mail: licitacoes@arroiodosal.rs.gov.br <<http://www.arroiodosal.rs.gov.br>>





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

4.1. O prazo de validade da proposta será de 90 dias, a contar da data de abertura da sessão eletrônica da concorrência, estabelecida no preâmbulo desse edital.

4.2. Os licitantes deverão registrar suas propostas no sistema eletrônico, conforme descrito no Termo de Referência anexo, bem como com a indicação do valor final, englobando a tributação, e quaisquer outras despesas incidentes para o cumprimento das obrigações assumidas.

4.3. Qualquer elemento que possa identificar o licitante importará na desclassificação da proposta, razão pela qual os licitantes não poderão encaminhar documentos com timbre ou logomarca da empresa, assinatura ou carimbo de sócios ou outra informação que possa levar a sua identificação, até que se encerre a etapa de lances.

4.4. As propostas ajustadas deverão ser encaminhadas no prazo máximo de 4 (quatro) horas a contar da intimação do Agente de Contratação.

5. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação nesta concorrência, a licitante vencedora deverá enviar os seguintes documentos, em até 4 (quatro) horas, quando solicitado pelo agente de contratação:

5.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a)** cópia do registro comercial, no caso de empresa individual;
- b)** cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c)** prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);
- d)** cópia do decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- e)** Declaração de que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
- f)** Declaração de que cumpre os requisitos para a habilitação definidos no edital e que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências editalícias;





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

- g)** Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do Art. 7º, XXXIII, da Constituição;
- h)** Declaração de que não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, em conformidade com o Art. 14, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- i)** Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social.

Obs.: As declarações deverão ser encaminhadas conforme modelo constante no Anexo II – Modelo de Declaração Unificada.

5.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- a)** comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b)** comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c)** prova de regularidade perante a Fazenda Federal;
- d)** prova de regularidade perante a Fazenda Estadual;
- e)** prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- f)** prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- h)** prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

5.3. HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- a)** Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, em prazo não superior a 90 (noventa) dias da data designada para a apresentação do documento;

5.4. HABILITAÇÃO TÉCNICA





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

5.4.1. A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

- a)** Capacidade técnico-profissional, comprovada por meio da apresentação de Atestados de Capacidade Técnica acompanhados de Certidões de Acervo Técnico – CAT emitidas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em nome do (s) responsável (is) técnico (s) que participarão da obra, que demonstre a Anotação de Responsabilidade Técnica -ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- b)** Registro ou inscrição, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, da empresa licitante e de seu (s) responsável (is) técnico (s), da região a que estiverem vinculados. No caso de a empresa licitante ou o responsável técnico não serem registrados ou inscritos no CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU do Estado do Rio Grande do Sul, deverão ser providenciados os respectivos vistos deste órgão regional por ocasião da assinatura do contrato;
- c)** Comprovação de vínculo para efeitos de capacidade técnico profissional. A comprovação do vínculo profissional pode se dar mediante a apresentação de contrato de trabalho, anotações da CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social ou, no caso de prestador de serviços autônomo, do respectivo contrato de prestação de serviços. No caso de sócio (s), deverá o licitante apresentar cópia do contrato social atualizado.
- d)** Declaração de que disporá, na data da contratação, de equipe técnica especializada e disponível, bem como as máquinas e/ou equipamentos necessários à execução do objeto licitado.
- e)** Atestado de visita técnica ao local da execução do serviço ou declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.
- f)** Declaração de Ciência e Responsabilidade, informando que:





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

- Possui pleno conhecimento das condições locais de execução;
- Assume a responsabilidade por eventuais ônus decorrentes de sua proposta, não cabendo alegações futuras de desconhecimento para pleitear acréscimos genéricos.

A visita deverá ser agendada com a Secretaria Municipal do Planejamento, através do telefone (51) 3687-3510

5.5. DA PARTICIPAÇÃO DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

5.5.1. Aplicam-se ao presente processo licitatório as disposições constantes nos artigos 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

5.6. DO CADASTRAMENTO PRÉVIO

5.6.1. Para as empresas cadastradas no Município, a documentação poderá ser substituída pelo seu Certificado de Registro de Fornecedor, desde que seu objetivo social comporte o objeto licitado e o registro cadastral esteja no prazo de validade.

5.6.2. A substituição referida no item 5.6.1 somente terá eficácia em relação aos documentos que tenham sido efetivamente apresentados para o cadastro e desde que estejam atualizados na data da sessão, constante no preâmbulo.

5.6.3. Caso algum dos documentos obrigatórios, exigidos para cadastro, esteja com o prazo de validade expirado, o licitante deverá regularizá-lo no órgão emitente do cadastro ou anexá-lo, como complemento ao certificado apresentado, sob pena de inabilitação.

5.7. SUBSTITUIÇÃO OU APRESENTAÇÃO DE NOVOS DOCUMENTOS

5.7.1. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

- a) Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;
- b) atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

5.7.2. Na análise dos documentos de habilitação, o agente de contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho

Rua Alegrete, 111 – Centro – Cep. 95.585-000 – Arroio do Sal – RS – Fone 51 3687 3505 – 51 3687 3509 – 51 3687 3510
– e-mail: licitacoes@arroiodosal.rs.gov.br <<http://www.arroiodosal.rs.gov.br>>





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

5.7.3. A Habilitação será realizada através da Plataforma BLL Compras, onde deverão ser incluídos os documentos relativos a habilitação do licitante.

6. VEDAÇÕES

6.1. Não poderão disputar licitação ou participar da execução do contrato, direta ou indiretamente:

- a)** pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- b)** aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;
- c)** empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- d)** pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;
- e)** agente público do órgão licitante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria.

6.2. O impedimento de que trata a alínea “a” do item 6.1, supra, será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

6.3. Durante a vigência do contrato, é vedado ao contratado contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato.

7. ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

7.1. No dia e hora indicados no preâmbulo, o agente de contratação abrirá a sessão pública, mediante a utilização de sua chave e senha.

7.2. O licitante poderá participar da sessão pública na internet, mediante a utilização de sua chave de acesso e senha, e deverá acompanhar o andamento do certame e as operações realizadas no sistema eletrônico durante toda a sessão pública da concorrência, ficando responsável pela perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão, conforme item 2.3.2 deste Edital.

7.3. A comunicação entre o agente de contratação e os licitantes ocorrerá mediante troca de mensagens em campo próprio do sistema eletrônico.

7.4. Iniciada a sessão, as propostas de preços contendo a descrição do objeto e do valor estarão disponíveis na internet.

8. CLASSIFICAÇÃO INICIAL DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

8.1. O agente de contratação verificará as propostas apresentadas e desclassificará fundamentadamente aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos no edital.

8.2. Serão desclassificadas as propostas que:

- a)** contiverem vícios insanáveis;
- b)** não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital;
- c)** apresentarem preços inexequíveis ou permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação;
- d)** não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;
- e)** apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável.

8.3. A verificação da conformidade das propostas poderá ser feita exclusivamente em relação à proposta mais bem classificada.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

8.4. Quaisquer inserções na proposta que visem modificar, extinguir ou criar direitos, sem previsão no edital, serão tidas como inexistentes, aproveitando-se a proposta no que não for conflitante com o instrumento convocatório.

8.5. As propostas classificadas serão ordenadas pelo sistema e o agente de contratação dará início à fase competitiva, oportunidade em que os licitantes poderão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico.

8.6. Somente poderão participar da fase competitiva os autores das propostas classificadas.

8.7. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos e serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do seu autor, observando o horário fixado para duração da etapa competitiva, e as seguintes regras:

8.7.1. O licitante será imediatamente informado do recebimento do lance e do valor consignado no registro.

8.7.2. O licitante somente poderá oferecer valor superior ao último lance por ele ofertado e registrado pelo sistema.

8.7.3. Não serão aceitos dois ou mais lances iguais e prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro.

8.7.4. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances será de R\$ 100,00 (cem reais), que incidirá tanto em relação aos lances intermediários, quanto em relação do lance que cobrir a melhor oferta.

8.7.5. Serão considerados intermediários os lances iguais ou superiores ao maior já ofertado.

8.7.6. Após a definição da melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), a Administração poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.

8.8. A Administração poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade das propostas ou exigir dos licitantes que ela seja demonstrada.

8.9. O valor da proposta será reajustado pelo índice IPCA com data-base vinculada à data do orçamento estimado.

9. MODO DE DISPUTA

9.1. Será adotado o modo de disputa aberto/fechado, em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, observando as regras constantes no item 8.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

9.2. No modo de disputa aberto e fechado a etapa de envio de lances terá duração de quinze minutos

9.3. Encerrado o prazo previsto no **item 9.2** o sistema encaminhará o aviso de fechamento iminente dos lances e, transcorrido o período de até dez minutos, aleatoriamente determinado, a recepção de lances será automaticamente encerrada;

9.4. Após a etapa de que trata o **item 9.3**, o sistema abrirá a oportunidade para que o autor da oferta de valor mais alto e os autores das ofertas subsequentes com valores ou percentuais até dez por cento **superior** àquela, possam ofertar um lance final e fechado em até cinco minutos, que será sigiloso até o encerramento deste prazo.

9.5. Encerrada a disputa o sistema ordenará e divulgará os lances.

9.6. Na hipótese de o sistema eletrônico desconectar para o Agente de Contratação no decorrer da etapa de envio de lances da sessão pública e permanecer acessível aos licitantes, os lances continuarão sendo recebidos, sem prejuízo dos atos realizados.

9.7. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Agente de Contratação persistir por tempo superior a 30 (trinta) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente decorridas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação do fato aos participantes, no mesmo endereço eletrônico que ocorreu a sessão.

10. CRITÉRIOS DE DESEMPATE

10.1. Encerrada etapa de envio de lances, será apurada a ocorrência de empate, nos termos dos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006, sendo assegurada, como critério do desempate, preferência de contratação para as beneficiárias que tiverem apresentado as declarações de que tratam os itens 3.2.3 e 3.2.4 deste Edital;

10.1.2. Entende-se como empate, para fins da Lei Complementar nº 123/2006, aquelas situações em que as propostas apresentadas pelas beneficiárias sejam iguais ou superiores em até 10% (dez por cento) à proposta de maior valor.

10.1.3. Ocorrendo o empate, na forma do subitem anterior, proceder-se-á da seguinte forma:

a) A beneficiária detentora da proposta de menor valor será convocada via sistema para apresentar, no prazo de 5 (cinco) minutos, nova proposta, **superior** àquela considerada, até então, de **maior lance**, situação em que será declarada vencedora do certame.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

b) Se a beneficiária, convocada na forma da alínea anterior, não apresentar nova proposta, **superior à de maior lance**, será facultada, pela ordem de classificação, às demais microempresas, empresas de pequeno porte ou cooperativas remanescentes, que se enquadrarem na hipótese do item 10.1 deste edital, a apresentação de nova proposta, no prazo previsto na alínea a deste item.

10.1.4. O disposto no item 10.1.2 não se aplica às hipóteses em que a proposta de maior valor inicial tiver sido apresentada por beneficiária da Lei Complementar nº 123/2006.

10.2. Se não houver licitante que atenda ao item 10.1 e seus subitens, serão utilizados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem:

a) disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

b) avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual serão ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações decorrentes de outras contratações;

c) desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho;

d) desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

10.3. Em igualdade de condições, se não houver desempate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

a) empresas estabelecidas no território do Estado do Rio Grande do Sul;

b) empresas brasileiras;

c) empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

e) empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.

11. JULGAMENTO

11.1. Será examinada a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação valor de referência da Administração.

11.2. Não serão consideradas, para julgamento das propostas, vantagens não previstas no edital.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

12. VERIFICAÇÃO DA HABILITAÇÃO

12.1. Os documentos de habilitação, de que tratam os itens 5.1, 5.2 e 5.3, enviados nos termos do item 3.1, todos deste edital, serão examinados pelo agente de contratação, que verificará a autenticidade das certidões junto aos sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores.

12.2. As certidões apresentadas na habilitação, que tenham sido expedidas em meio eletrônico, serão tidas como originais após terem a autenticidade de seus dados e certificação digital conferidos pela Administração, dispensando nova apresentação, exceto se vencido o prazo de validade.

12.3. A prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular poderá ser feita perante agente da Administração, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal.

12.4. A beneficiária da Lei Complementar nº 123/2006, que tenha apresentado a declaração exigida no item 3.2.3 e 3.2.4 deste Edital e que possua alguma restrição na comprovação de regularidade fiscal e/ou trabalhista, terá sua habilitação condicionada ao envio de nova documentação, que comprove a sua regularidade, em 5 (cinco) dias úteis, prazo que poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, a critério da Administração, desde que seja requerido pelo interessado, de forma motivada e durante o transcurso do respectivo prazo.

12.5. Na hipótese de a proposta vencedora não for aceitável ou o licitante não atender às exigências para habilitação, o agente de contratação examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao edital.

12.6. Constatado o atendimento às exigências estabelecidas no Edital, o licitante será declarado vencedor, oportunizando-se a manifestação da intenção de recurso.

13. DO RECURSO

13.1. Caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, desde que manifestado oportunamente, em face de:

- a) ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- b) julgamento das propostas;
- c) ato de habilitação ou inabilitação de licitante;
- d) anulação ou revogação da licitação.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

13.2. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

13.3. Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas “b” e “c” do item 13.1 do presente Edital, serão observadas as seguintes disposições:

- a) a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;
- b) a apreciação dar-se-á em fase única.

13.4. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

13.5. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

13.6. O recurso interposto dará efeito suspensivo ao ato ou à decisão recorrida, até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

14. ENCERRAMENTO DA LICITAÇÃO

14.1. Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e exauridos os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá:

- a) determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;
- b) revogar a licitação por motivo de conveniência e oportunidade;
- c) proceder à anulação da licitação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;
- d) adjudicar o objeto e homologar a licitação.

15. CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

15.1. O licitante vencedor será convocado para assinar o termo de contrato ou para aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

15.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte, durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

15.3. Será facultado à Administração, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas neste Edital, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato nas condições propostas pelo licitante vencedor.

15.4. Decorrido o prazo de validade da proposta indicado no item 4.1 deste Edital, sem convocação para a contratação, ficarão os licitantes liberados dos compromissos assumidos.

15.5. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação, nos termos do 15.3 deste Edital, a Administração, observados o valor estimado e sua eventual atualização nos termos do edital, poderá:

- a) convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que acima do preço do adjudicatário;
- b) adjudicar e celebrar o contrato nas condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.

15.6. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas, previstas neste edital, e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão licitante.

16. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

16.1. A concessionária deverá:

- a) Executar integralmente o projeto aprovado, respeitando prazos e normas;
- b) Garantir acesso gratuito e irrestrito às áreas esportivas, culturais e de lazer, conforme a Lei Municipal;
- c) Realizar a manutenção preventiva e corretiva das instalações, equipamentos e áreas comuns;
- d) Assegurar limpeza, higienização e conservação permanentes do espaço;
- e) Obter e manter válidas todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias;





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

- f) Cumprir integralmente a legislação ambiental, urbanística, trabalhista, previdenciária, fiscal e de acessibilidade;
- g) Contratar e manter seguros obrigatórios (responsabilidade civil, patrimonial e contra incêndio);
- h) Garantir a segurança patrimonial e operacional, com vigilância, câmeras e monitoramento;
- i) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias de seus empregados;
- j) Submeter ao Município qualquer alteração de projeto ou evento de grande porte;
- k) Disponibilizar relatórios periódicos de manutenção, operação e execução contratual;
- l) Assegurar a preservação ambiental e paisagística da área;
- m) Promover campanhas de educação ambiental e cidadania em parceria com o Município;
- n) Garantir que a publicidade veiculada respeite as normas legais (vedada propaganda de fumo, pornografia, jogos de azar e política).
- o) Cumprir rigorosamente os prazos e o cronograma físico-financeiro aprovados para a execução das obras de revitalização da Praça, sujeitando-se, em caso de atraso injustificado, à aplicação das penalidades previstas no contrato administrativo e na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

17. OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

17.1. Compete ao Município:

- a) Disponibilizar a área objeto da concessão devidamente delimitada;
- b) Analisar e aprovar previamente os projetos arquitetônicos e executivos apresentados;
- c) Realizar a fiscalização periódica da execução contratual;
- d) Fornecer diretrizes legais e urbanísticas necessárias ao projeto;
- e) Apoiar a concessionária na interlocução com órgãos públicos, quando necessário;
- f) Exercer o poder de polícia administrativa, inclusive sobre publicidade e normas de ordem pública;
- g) Aplicar penalidades contratuais em caso de descumprimento;
- h) Manter acompanhamento técnico e administrativo durante toda a vigência da concessão.

18. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

Rua Alegrete, 111 – Centro – Cep. 95.585-000 – Arroio do Sal – RS – Fone 51 3687 3505 – 51 3687 3509 – 51 3687 3510
– e-mail: licitacoes@arroiodosal.rs.gov.br <<http://www.arroiodosal.rs.gov.br>>





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

18.1. O contrato terá vigência de 20 (vinte) anos, contados da data de sua assinatura, respeitando as disposições da Lei Municipal nº 3.283/2025.

19. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

19.1. A concessionária deverá pagar ao Município contrapartida financeira pela exploração econômica do espaço público concedido, observando-se como valor mínimo o correspondente a 6% (seis por cento) do Valor de Referência Municipal – VRM vigente por metro quadrado da área destinada à exploração comercial.

A definição do percentual considera que a concessionária assumirá integralmente os investimentos de revitalização, implantação de estruturas, manutenção, operação, gestão, riscos operacionais e encargos ao longo de toda a vigência da concessão, preservando o equilíbrio econômico-financeiro e a atratividade do certame.

O valor possui caráter mínimo, podendo os licitantes ofertarem valores superiores, sendo o julgamento realizado pelo critério de maior contrapartida financeira ofertada.

Para fins de cálculo da contrapartida, considerar-se-á exclusivamente a área construída efetivamente destinada à exploração econômica, conforme metragem aprovada no projeto executivo pelo Município, sendo vedada a cobrança sobre áreas de uso público gratuito.

O valor de referência ora estabelecido possui caráter meramente estimativo e servirá exclusivamente como parâmetro para análise da vantajosidade econômica das propostas, não representando limite máximo de oferta, considerando que o julgamento do certame será realizado com base na maior contrapartida financeira ofertada, conforme critério definido neste Termo de Referência.

Observação: Considera-se área construída destinada à exploração econômica aquela efetivamente utilizada para fins comerciais, gastronômicos ou publicitários, excluídas áreas de circulação, lazer gratuito, esporte, cultura, paisagismo e demais espaços de uso público irrestrito.

19.1.1. Para fins exclusivamente estimativos de viabilidade:

$R\$ 288,66 \text{ (VRM vigente)} \times 6\% \times 1.000 \text{ m}^2 \text{ estimados} = R\$ 17.319,60 \text{ por ano}$

Valor global estimado para 20 anos: R\$ 346.392,00





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

Trata-se de estimativa meramente referencial, não constituindo limite máximo de proposta.

19.1.2. Será concedido desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida anual à concessionária que optar pelo pagamento integral antecipado até a data de vencimento estipulada no contrato.

O desconto:

- I – não caracteriza renúncia de receita;
- II – possui natureza de incentivo à antecipação de arrecadação;
- III – não gera direito adquirido para exercícios posteriores;
- IV – será aplicado exclusivamente quando houver quitação integral no prazo estabelecido.

19.1.3. A contrapartida financeira será paga conforme as modalidades abaixo estabelecidas:

I – Pagamento Anual à Vista Pagamento integral da contrapartida anual até a data estabelecida contratualmente (até 31 de março de cada exercício), assegurado desconto de 5% (cinco por cento) para quitação antecipada.

II – Pagamento Parcelado Mensal Pagamento em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com atualização monetária anual pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

III – Pagamento Global Antecipado (Facultativo) poderá a concessionária optar pelo pagamento antecipado da contrapartida financeira correspondente a até 5 (cinco) anos de vigência do contrato. Nessa hipótese, será concedido desconto fixo de 5% (cinco por cento) sobre o valor total antecipado, independentemente do número de anos pagos de forma antecipada.

§1º O pagamento antecipado terá caráter facultativo, não alterando o prazo da concessão nem gerando direito a reequilíbrio econômico-financeiro.

§2º Após o término do período antecipado, os pagamentos voltarão a observar os valores contratuais atualizados pelo IPCA.

§3º O desconto aplica-se exclusivamente sobre os valores pagos antecipadamente, não incidindo sobre parcelas ordinárias.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

19.1.4. A obrigação de pagamento da contrapartida financeira terá início na data da assinatura do contrato de concessão, momento em que se considera formalizada a outorga de uso do espaço público.

- Para a modalidade de pagamento anual, o primeiro pagamento deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, aplicando-se, nos exercícios subsequentes, o vencimento até 31 de março de cada ano.
- Para a modalidade de pagamento parcelado mensal, a primeira parcela vencerá em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, seguindo-se as demais em periodicidade mensal sucessiva.
- Na hipótese de opção pelo pagamento antecipado plurianual, este deverá ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato para fins de fruição do desconto de 5% (cinco por cento).

O inadimplemento sujeitará a concessionária às penalidades contratuais, inclusive multa, atualização monetária e demais sanções previstas.

20. DO REAJUSTE

20.1. O valor da contrapartida financeira anual será reajustado anualmente, contado a partir da data de assinatura do contrato, pela variação do Índice Nacional de Documento ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

21. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

21.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- l) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- m) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

21.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 21.1 deste edital as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa de no mínimo 0,5% (cinco décimos por cento) e máximo de 30% (trinta por cento) do valor do objeto licitado ou contratado;
- c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

21.3 As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 21.2 do presente Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

21.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item 21.2 do presente Edital.

21.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

21.6. A aplicação das sanções previstas no item 21.2 deste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

21.7. Na aplicação da sanção prevista no item 21.2, alínea “b”, do presente edital, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

21.8. Para aplicação das sanções previstas nas alíneas “c” e “d” do item 21.2 do presente Edital o licitante ou o contratado será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

21.9. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

21.10. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

21.11. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

21.12. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

- a) reparação integral do dano causado à Administração Pública;
- b) pagamento da multa;
- c) transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;
- d) cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;
- e) análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

21.13. A sanção pelas infrações previstas nas alíneas “h” e “m” do item 21.2 do presente Edital exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

22. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Municipal de Administração
Departamento de Licitações

22.1. Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório e os pedidos de impugnações poderão ser enviados ao agente de contratação, até três dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, **mediante encaminhamento através da Plataforma BLL.**

22.2. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e às impugnações serão divulgadas pelo órgão licitante através da portal transparência do município e através da Plataforma BLL.

23. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

23.1. A proponente que vier a ser contratada ficará obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, por conveniência da Administração, dentro do limite permitido pelo artigo 125 da Lei nº 14.133/2021, sobre o valor inicial atualizado do contratado.

23.2. Após a apresentação da proposta, não caberá desistência, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo agente de contratação.

23.3. A Administração tem a prerrogativa de fiscalizar o cumprimento satisfatório do objeto da presente licitação, por meio de agente designado para tal função, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021.

23.4. São parte integrante deste edital:

Anexo I – Termo de Referência

Anexo II – Modelo de Declarações

Anexo III – Minuta do Contrato

Anexo IV – Lei Municipal n.º 3.283/2025

23.5. Fica eleito o Foro da Comarca de Torres/RS para dirimir quaisquer litígios oriundos da licitação e do contrato dela decorrente, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

Arroio do Sal, 02 de abril de 2026.

**KAROLINE MITTIMANN LEFFA DE
OLIVEIRA**

Advogada

LUCIANO PINTO DA SILVA

Prefeito Municipal





TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO: **10.517/2025 e 13.116/2025**

Município de Arroio do Sal – RS

Secretaria Municipal de Planejamento

Secretaria Municipal de Administração

Necessidade da Administração Pública: O presente Termo de Referência tem por objeto a Concessão de uso da Praça Jovino Alves Pereira, a título oneroso, pelo prazo de 20 (vinte) anos, precedida de processo licitatório na modalidade Concorrência Pública, para execução de projeto de revitalização, exploração comercial e publicitária, manutenção e operação do espaço público, conforme as condições, diretrizes e parâmetros estabelecidos neste Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.283/2025.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A Praça Jovino Alves Pereira constitui importante espaço público de convivência e lazer do Município de Arroio do Sal, atualmente demandando revitalização estrutural e funcional. O Município, diante da limitação orçamentária e da necessidade de assegurar a manutenção continuada do local, busca por meio da concessão de uso a título oneroso viabilizar:

- A modernização do espaço urbano, garantindo infraestrutura adequada para práticas esportivas, culturais, gastronômicas e de lazer;
- A conservação e manutenção permanentes, sem custos diretos para os cofres públicos;
- A valorização do patrimônio municipal, com a incorporação das benfeitorias ao término da concessão;
- O incentivo à atividade econômica e ao turismo local, gerando empregos e ampliando a atratividade do município;
- O fortalecimento da identidade cultural e comunitária, assegurando que o espaço seja inclusivo, acessível e destinado ao uso coletivo da população;
- A promoção de parcerias sustentáveis que integrem o setor público e a iniciativa privada, garantindo eficiência, inovação e qualidade nos serviços ofertados.

Assim, a concessão permitirá que a comunidade usufrua de um ambiente revitalizado, seguro e multifuncional, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.





2. JUSTIFICATIVA

A Praça Jovino Alves Pereira constitui um dos principais espaços públicos de convivência de Arroio do Sal, demandando revitalização estrutural e paisagística. Diante das limitações orçamentárias e da necessidade de garantir manutenção contínua, o Município opta por conceder seu uso à iniciativa privada, em regime de contrapartida onerosa, garantindo:

- modernização e ampliação dos equipamentos urbanos e culturais;
- preservação e manutenção sem custo direto ao erário;
- fomento à atividade turística, econômica e comunitária;
- promoção da inclusão, acessibilidade e sustentabilidade.

3. OBJETO:

Concessão de uso da Praça Jovino Alves Pereira, a título oneroso, pelo prazo de 20 (vinte) anos, precedida de processo licitatório na modalidade Concorrência Pública, para execução de projeto de revitalização, exploração comercial e publicitária, manutenção e operação do espaço público, conforme as condições, diretrizes e parâmetros estabelecidos neste Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.283/2025.

4. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A licitação será julgada pelo critério de MAIOR CONTRAPARTIDA FINANCEIRA OFERTADA, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 3.283/2025.

Será considerada vencedora a proposta que ofertar o maior valor de contrapartida financeira anual ao Município, desde que atendidas integralmente as exigências de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e de qualificação técnica, bem como todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no edital.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Este Termo de Referência tem como base:

- Lei Municipal nº 3.283/2025, que autoriza o Poder Executivo a conceder o uso de imóvel público para fins de exploração comercial, publicitária, gastronômica, esportiva, cultural e de serviços em geral;
- Lei Federal nº 14.133/2021 (Lei de Licitações);
- Demais normas aplicáveis de direito administrativo, urbanístico e ambiental.



6. ESTIMATIVA DO VALOR DE REFERÊNCIA DA CONCESSÃO

Lote	Item	Und.	Especificação	Quant	Valor de Referência
1	1	UN	Concessão de uso da Praça Jovino Alves Pereira, a título oneroso, pelo prazo de 20 (vinte) anos, precedida de processo licitatório na modalidade Concorrência Pública, para execução de projeto de revitalização, exploração comercial e publicitária, manutenção e operação do espaço público, conforme as condições, diretrizes e parâmetros estabelecidos neste Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.283/2025.	1	R\$346.392,00

Para efeito de referência e planejamento, o valor estimado da presente concessão foi apurado com base nos parâmetros definidos na Lei Municipal nº 3.283/2025, que autoriza a concessão de uso da Praça Jovino Alves Pereira, e no Decreto Municipal nº 69/2025, que fixa o Valor de Referência Municipal (VRM) em R\$ 288,66 para o exercício de 2026.

Considerando a sugestão técnica apresentada pela Secretaria Municipal de Planejamento, o valor mínimo da contrapartida financeira foi definido em 6% do VRM por metro quadrado de área construída/privada destinada à exploração comercial, conforme previsto no estudo de viabilidade da concessão.

Tomando-se como referência 1.000 m² de área estimada para uso comercial/gastronômico, tem-se:

$R\$ 288,66 \times 6\% \times 1.000 \text{ m}^2 = R\$ 17.319,60$ (dezessete mil, trezentos e dezenove reais e 60 centavos) por ano, resultando em um valor global estimado de R\$346.392,00 (trezentos e quarenta e seis mil e trezentos e noventa e dois reais) para o período total da concessão de 20 (vinte) anos.

O valor de referência ora estabelecido possui caráter meramente estimativo e servirá exclusivamente como parâmetro para análise da vantajosidade econômica das propostas, não representando limite máximo de oferta, considerando que o julgamento do certame será realizado com base na maior contrapartida financeira ofertada, conforme critério definido neste Termo de Referência.

7. DIRETRIZES GERAIS DO PROJETO



O projeto deverá contemplar, no mínimo, as seguintes áreas e equipamentos, conforme o art. 4º da Lei nº 3.283/2025:

Setor / Equipamento	Área de Referência	Observações
Passeios e circulação	mínimo 20% da área total	acessibilidade universal
Canteiros/paisagismo	mínimo 15% da área total	jardins e mobiliário urbano
Espaço kids	±200 m²	estrutura lúdica e segura
Quadra poliesportiva	±500 m²	piso multiuso
Quadra de beach tennis	±250 m²	areia drenada
Academia ao ar livre	±200 m²	equipamentos inclusivos
Espaço pet	±200 m²	área cercada e equipada
Palco e espaço para shows	±400 m²	área técnica e elétrica
Cinema ao ar livre	±300 m²	infraestrutura de projeção
Comércio e gastronomia	até 1.000 m²	restaurante principal + quiosques
Banheiros e vestiários	±200 m²	incluindo banheiros neutros e chuveiros externos
Áreas técnicas (segurança, turismo, recarga)	50 a 100 m²	integradas ao projeto
Reserva de flexibilidade	±300 m²	ajustes de projeto

Todos os espaços de lazer, cultura e esportes deverão possuir **acesso gratuito** e **irrestrito**, salvo eventos esporádicos previamente autorizados pelo Município.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 REQUISITOS GERAIS

- Apresentação de projeto arquitetônico e executivo contemplando obrigatoriamente as áreas previstas no art. 4º da Lei nº 3.283/2025 (esporte, lazer, cultura, gastronomia, turismo, acessibilidade, segurança, conectividade e paisagismo).
- Prazo contratual prioritário de implantação: 12 meses, observado o limite legal máximo de 24 meses previsto na Lei Municipal nº 3.283/2025.

8.2 REQUISITOS ADICIONAIS





- O concessionário deverá submeter à Prefeitura a programação de eventos culturais, shows, feiras e apresentações com antecedência mínima de 30 dias.
- Instalação de banheiros neutros (não binários) e chuveiros externos de uso gratuito.
- Implementação de Wi-Fi público gratuito e câmeras de monitoramento.
- Adoção de materiais sustentáveis e sistemas de eficiência energética.
- Todas as construções deverão observar acessibilidade universal (ABNT NBR 9050).

8.3 DIRETRIZES TÉCNICAS MÍNIMAS

- Desempenho: sustentabilidade, eficiência termoacústica, leveza estrutural e baixo impacto ambiental.
- Acessibilidade: observância integral e permanente às disposições da ABNT NBR 9050, bem como às demais normas técnicas e legislações correlatas aplicáveis, devendo a concessionária assegurar condições plenas de acessibilidade em todas as fases do contrato, incluindo a elaboração dos projetos, a execução das obras, a implantação de equipamentos e a operação contínua do espaço, garantindo o acesso seguro, autônomo e universal a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, bem como a manutenção e adequação permanente dessas condições ao longo de toda a vigência da concessão.
- Padrão visual: soluções que valorizem a paisagem urbana e a identidade do Município.
- Durabilidade e manutenção: uso de materiais adequados ao ambiente litorâneo e de baixo custo de manutenção.

8.4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A qualificação técnica da concessionária será exigida exclusivamente como requisito de habilitação, mediante comprovação de experiência prévia compatível com o objeto da concessão, nos termos a serem detalhados no edital, não se caracterizando como critério de julgamento ou pontuação.

9. CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

A concessionária deverá pagar ao Município contrapartida financeira pela exploração econômica do espaço público concedido, observando-se como valor





mínimo o correspondente a 6% (seis por cento) do Valor de Referência Municipal – VRM vigente por metro quadrado da área destinada à exploração comercial.

A definição do percentual considera que a concessionária assumirá integralmente os investimentos de revitalização, implantação de estruturas, manutenção, operação, gestão, riscos operacionais e encargos ao longo de toda a vigência da concessão, preservando o equilíbrio econômico-financeiro e a atratividade do certame.

O valor possui caráter mínimo, podendo os licitantes ofertarem valores superiores, sendo o julgamento realizado pelo critério de maior contrapartida financeira ofertada.

Para fins de cálculo da contrapartida, considerar-se-á exclusivamente a área construída efetivamente destinada à exploração econômica, conforme metragem aprovada no projeto executivo pelo Município, sendo vedada a cobrança sobre áreas de uso público gratuito.

O valor de referência ora estabelecido possui caráter meramente estimativo e servirá exclusivamente como parâmetro para análise da vantajosidade econômica das propostas, não representando limite máximo de oferta, considerando que o julgamento do certame será realizado com base na maior contrapartida financeira ofertada, conforme critério definido neste Termo de Referência.

Observação: Considera-se área construída destinada à exploração econômica aquela efetivamente utilizada para fins comerciais, gastronômicos ou publicitários, excluídas áreas de circulação, lazer gratuito, esporte, cultura, paisagismo e demais espaços de uso público irrestrito.

9.1 Estimativa Referencial

Para fins exclusivamente estimativos de viabilidade:

$\text{R\$ } 288,66 \text{ (VRM vigente)} \times 6\% \times 1.000 \text{ m}^2 \text{ estimados} = \text{R\$ } 17.319,60 \text{ por ano}$

Valor global estimado para 20 anos: R\$ 346.392,00

Trata-se de estimativa meramente referencial, não constituindo limite máximo de proposta.

9.2 Reajuste da Contrapartida Financeira

O valor da contrapartida financeira anual será reajustado anualmente, contado a partir da data de assinatura do contrato, pela variação do Índice Nacional de



Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

9.3 DESCONTO POR PAGAMENTO ANTECIPADO

Será concedido desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida anual à concessionária que optar pelo pagamento integral antecipado até a data de vencimento estipulada no contrato.

O desconto:

- I – não caracteriza renúncia de receita;
- II – possui natureza de incentivo à antecipação de arrecadação;
- III – não gera direito adquirido para exercícios posteriores;
- IV – será aplicado exclusivamente quando houver quitação integral no prazo estabelecido.

10. FORMA DE PAGAMENTO

A contrapartida financeira será paga conforme as modalidades abaixo estabelecidas, que deverão ser integralmente reproduzidas no Edital e no Contrato.

I – Pagamento Anual à Vista

Pagamento integral da contrapartida anual até a data estabelecida contratualmente (até 31 de março de cada exercício), assegurado desconto de 5% (cinco por cento) para quitação antecipada.

II – Pagamento Parcelado Mensal

Pagamento em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com atualização monetária anual pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

III – Pagamento Global Antecipado (Facultativo)

Poderá a concessionária optar pelo pagamento antecipado da contrapartida financeira correspondente a até 5 (cinco) anos de vigência do contrato.

Nessa hipótese, será concedido desconto fixo de 5% (cinco por cento) sobre o valor total antecipado, independentemente do número de anos pagos de forma antecipada.

§1º O pagamento antecipado terá caráter facultativo, não alterando o prazo da concessão nem gerando direito a reequilíbrio econômico-financeiro.

§2º Após o término do período antecipado, os pagamentos voltarão a observar os valores contratuais atualizados pelo IPCA.

§3º O desconto aplica-se exclusivamente sobre os valores pagos antecipadamente, não incidindo sobre parcelas ordinárias.



10.1 INÍCIO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO

A obrigação de pagamento da contrapartida financeira terá início na data da assinatura do contrato de concessão, momento em que se considera formalizada a outorga de uso do espaço público.

Para a modalidade de pagamento anual, o primeiro pagamento deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, aplicando-se, nos exercícios subsequentes, o vencimento até 31 de março de cada ano.

Para a modalidade de pagamento parcelado mensal, a primeira parcela vencerá em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, seguindo-se as demais em periodicidade mensal sucessiva.

Na hipótese de opção pelo pagamento antecipado plurianual, este deverá ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato para fins de fruição do desconto de 5% (cinco por cento).

O inadimplemento sujeitará a concessionária às penalidades contratuais, inclusive multa, atualização monetária e demais sanções previstas.

11. PRAZOS E ETAPAS DE EXECUÇÃO

- **Prazo total e Implantação das Estruturas Principais:** até 12 (doze) meses
- **Prazo Máximo Contratual (conforme legislação municipal):** até 24 (vinte e quatro) meses, considerado como limite excepcional para adequações complementares, não constituindo referência para a conclusão da implantação principal.

Fase	Período	Principais Entregas
1. Projeto e licenciamento	0 – 2 meses	projeto executivo, aprovações e licenças
2. Infraestrutura básica	2 – 6 meses	redes, circulação, banheiros e paisagismo inicial
3. Equipamentos esportivos e lazer	6 – 9 meses	quadras, academia, kids, pet
4. Estrutura cultural e gastronômica	9 – 12 meses	palco, quiosques, restaurante, cinema e finalização

A concessionária deverá cumprir integralmente o cronograma de implantação aprovado pelo Município, observando o prazo máximo estabelecido na Lei Municipal nº 3.283/2025, de até 24 (vinte e quatro) meses, considerado como limite legal para a conclusão total das intervenções.



Constitui obrigação contratual a execução das etapas essenciais de implantação compreendendo projeto executivo, licenciamentos, infraestrutura básica, instalação dos equipamentos esportivos e de lazer, bem como a implantação da estrutura cultural e gastronômica no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da aprovação do projeto executivo, de modo a viabilizar o início da operação e a fruição pública do espaço concedido.

Eventuais intervenções complementares, ajustes finais, acabamentos ou adequações supervenientes poderão ser executados no período remanescente, respeitado o limite legal de 24 (vinte e quatro) meses, desde que não prejudiquem o funcionamento inicial do equipamento, os padrões de qualidade estabelecidos ou a plena utilização do espaço pela coletividade.

11.1 APROVAÇÃO DO PROJETO EXECUTIVO

Após a assinatura do contrato, a concessionária deverá apresentar à Prefeitura Municipal o projeto arquitetônico e executivo completo da revitalização da Praça Jovino Alves Pereira, observadas integralmente as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.283/2025.

O Município poderá aprovar o projeto integralmente ou apresentar apontamentos e ajustes técnicos, urbanísticos ou de interesse público, os quais deverão ser atendidos pela concessionária no prazo fixado.

O descumprimento das diretrizes deste Termo de Referência ou a não adequação do projeto aos apontamentos realizados pelo Município poderá ensejar a rescisão contratual, com a convocação do segundo colocado, observadas as normas legais e editalícias.

12. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

12.1 OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

A concessionária deverá:

- a) Executar integralmente o projeto aprovado, respeitando prazos e normas;
- b) Garantir acesso gratuito e irrestrito às áreas esportivas, culturais e de lazer, conforme a Lei Municipal;
- c) Realizar a manutenção preventiva e corretiva das instalações, equipamentos e áreas comuns;
- d) Assegurar limpeza, higienização e conservação permanentes do espaço;
- e) Obter e manter válidas todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias;





- f) Cumprir integralmente a legislação ambiental, urbanística, trabalhista, previdenciária, fiscal e de acessibilidade;
- g) Contratar e manter seguros obrigatórios (responsabilidade civil, patrimonial e contra incêndio);
- h) Garantir a segurança patrimonial e operacional, com vigilância, câmeras e monitoramento;
- i) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias de seus empregados;
- j) Submeter ao Município qualquer alteração de projeto ou evento de grande porte;
- k) Disponibilizar relatórios periódicos de manutenção, operação e execução contratual;
- l) Assegurar a preservação ambiental e paisagística da área;
- m) Promover campanhas de educação ambiental e cidadania em parceria com o Município;
- n) Garantir que a publicidade veiculada respeite as normas legais (vedada propaganda de fumo, pornografia, jogos de azar e política).
- o) Cumprir rigorosamente os prazos e o cronograma físico-financeiro aprovados para a execução das obras de revitalização da Praça, sujeitando-se, em caso de atraso injustificado, à aplicação das penalidades previstas no contrato administrativo e na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

12.2 OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Compete ao Município:

- a) Disponibilizar a área objeto da concessão devidamente delimitada;
- b) Analisar e aprovar previamente os projetos arquitetônicos e executivos apresentados;
- c) Realizar a fiscalização periódica da execução contratual;
- d) Fornecer diretrizes legais e urbanísticas necessárias ao projeto;
- e) Apoiar a concessionária na interlocução com órgãos públicos, quando necessário;



- f) Exercer o poder de polícia administrativa, inclusive sobre publicidade e normas de ordem pública;
- g) Aplicar penalidades contratuais em caso de descumprimento;
- h) Manter acompanhamento técnico e administrativo durante toda a vigência da concessão.

13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na concessão de uso da Praça Jovino Alves Pereira a uma empresa privada, que deverá revitalizar, modernizar, operar e manter o espaço público por 20 anos, mediante projeto previamente aprovado pelo Município.

O modelo adotado garante:

- Ausência de custos diretos ao erário;
- Execução de obras estruturais e melhorias permanentes;
- Manutenção contínua e qualificada do espaço;
- Integração do local à vida urbana, cultural, esportiva e turística da cidade;
- Incorporação das benfeitorias ao patrimônio municipal ao término da concessão.

Trata-se, portanto, de uma solução de parceria público-privada simplificada, que conjuga eficiência, inovação e interesse público.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução desta concessão, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Revitalização completa da Praça Jovino Alves Pereira, com modernização de suas estruturas;
- Valorização da paisagem urbana e integração harmoniosa com o entorno;
- Oferecimento de espaços esportivos, culturais, gastronômicos e de lazer à população, com acesso gratuito em áreas de interesse coletivo;
- Fomento ao turismo e à economia local, com geração de empregos diretos e indiretos;
- Garantia de manutenção contínua e de qualidade, preservando a infraestrutura implantada;
- Adoção de práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e eficiência energética;
- Fortalecimento da identidade cultural e comunitária de Arroio do Sal;
- Incorporação das benfeitorias ao patrimônio público municipal, sem custos adicionais ao erário.





15. FISCALIZAÇÃO

A execução do contrato de concessão será acompanhada e fiscalizada pelo Gestor do Contrato e pelo Fiscal do Contrato, formalmente designados pelo Município, nos termos dos arts. 117 e 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, antes do início da execução contratual.

Para fins de planejamento da contratação, a Secretaria Municipal da Administração indicou o servidor João Luis Pereira dos Santos como fiscal do contrato, sem prejuízo da designação formal por ato administrativo próprio, bem como da possibilidade de substituição ou designação de equipe técnica de apoio, a critério do Município.

A fiscalização abrangerá todas as fases da concessão, incluindo a apresentação e aprovação dos projetos, a execução das obras de revitalização, a operação, a manutenção do espaço público e o cumprimento das obrigações contratuais.

A atuação da fiscalização não exime a concessionária de suas responsabilidades técnicas, administrativas, ambientais e legais, nem implica corresponsabilidade do Município por eventuais falhas, irregularidades ou danos decorrentes da execução do contrato.

16. VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 20 (vinte) anos, contados da data de sua assinatura, respeitando as disposições da Lei Municipal nº 3.283/2025.

17. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal nº 10/2023, que "Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Arroio do Sal, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

18. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A fiscalização e gestão do contrato serão exercidas por servidores designados pela secretaria competente, observando as normas da Lei nº 14.133/2021, que acompanharão a execução do contrato, cumprimento das obrigações e prazos. Ademais, para que a contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação;
- c) elaboração de minuta do contrato;





- d) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- e) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- f) publicação e divulgação do edital e anexos;
- g) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos/impugnação, caso aplicável;
- h) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- i) assinatura e publicação do contrato.

19. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos itens e serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

20. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Para a execução dos serviços, deverá haver a total observância das Leis, Decretos, das Portarias, das Normas (federais, estaduais, municipais e ambientais), dos Regulamentos, das Resoluções, das Instruções Normativas e das demais normas, direta e indiretamente aplicáveis ao objeto contratado.

21. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Termo de Referência e seus anexos, declaramos que a concessão é viável.

22. ANEXOS

- **Anexo I:** Lei Municipal nº 3.283/2025.
- **Anexo II:** Planta/Mapa da Praça Jovino Alves Pereira, fornecida pela Secretaria de Planejamento.
- **Anexo III:** Matrícula do Imóvel (Praça Jovino Alves Pereira).
- **Anexo IV:** Imagem do Local (Google Earth, com delimitação da área de concessão).

Arroio do Sal/RS, 02 de abril de 2026.

VINICIUS VIEIRA GUEDES

Matrícula: 9021-2/1





ANEXO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI Nº 3283/2025

Autoriza o Poder Executivo a conceder o uso de espaço público para exploração comercial e publicitária a empresas privadas e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Arroio do Sal, Estado do Rio Grande do Sul, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica, FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele SANCIONA E PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder o uso de imóvel público, mediante licitação, à pessoa jurídica legalmente constituída, para fins de exploração de atividades comerciais, publicitárias, de serviços em geral, atividades gastronômicas, esportivas e culturais.

Parágrafo único. O bem imóvel a ser concedido trata-se da Praça do Mar Jovino Alves Pereira.

Art. 2º A concessão de uso será a título oneroso, precedido por processo licitatório, pelo prazo de vinte anos.

Parágrafo único. As demais normas e condições desta concessão de uso serão estabelecidas no edital de licitação e no contrato.

Art. 3º A concessionária realizará no espaço público cedido obras, melhorias e manutenção inerentes ao cumprimento da finalidade desta concessão de uso, sempre mediante prévia aprovação do Município.

Art. 4º A empresa ganhadora da licitação deverá apresentar projeto de revitalização do espaço público concedido, contemplando, obrigatoriamente, as





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

seguintes áreas:

I - Lazer e Entretenimento: parques temáticos ou áreas de atividade infantil, espaços com brinquedos e atividades interativas;

II - Espaços para eventos culturais e shows ao vivo, como palcos para apresentações musicais, teatrais ou de dança;

III - Cinema ao ar livre: Exibição de filmes e eventos culturais, criando uma atmosfera de lazer à noite;

IV - Área para esportes urbanos:

- a) academia ao ar livre;
- b) quadra poliesportiva;
- c) quadra de beach tennis.

V - Áreas específicas para animais de estimação se exercitarem;

VI- Comércio e Gastronomia;

VII - Infraestrutura e Serviços Públicos: Banheiros, vestiários, instalações;

VIII - Wi-Fi gratuito;

IX - Pontos de recarga de eletrônicos;

X – Paisagismo;

XI - Serviços de Turismo e Apoio ao Visitante;

XII – Segurança (câmeras e vigilância), posto policial;

XIII - Acessibilidade para pessoas com necessidades especiais;

Rua Alegrete, n° 111, Centro, CEP: 95585-000 - Arroio do Sal/RS - Fone: 51 3687-1366 - Fax: 51 3687-3269
www.arroiodosal.rs.gov.br - E-mail: prefeito@arroiodosal.rs.gov.br

Documento assinado digitalmente por 2 signatários
Para verificar sua autenticidade, acesse: <https://www.camaraarroiodosal.rs.gov.br/cei> e informe o código: 25072518021739888

Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/ngmhu> para
verificar a autenticidade.





XIV - Espaços para atividades culturais e artísticas.

§ 1º Todos os espaços esportivos, culturais, de recreação e lazer previstos nesta concessão deverão ter acesso gratuito e irrestrito a todos os públicos, sendo vedada qualquer cobrança de ingresso, taxa de uso ou exigência de associação, salvo nos casos de eventos esporádicos autorizados previamente pelo Poder Público Municipal.

§2º A empresa ganhadora da licitação terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para concluir integralmente as obras constantes no projeto executivo aprovado, contando da data de assinatura do contrato de concessão.

Art. 5º As obras, melhorias, conservação e reforma executadas no espaço público serão de exclusiva responsabilidade da empresa ganhadora da licitação.

Parágrafo único. Ao final da concessão, se incorporarão ao patrimônio do Município, todas as obras e melhorias executadas pela empresa ganhadora da licitação, não tendo a concessionária quaisquer direitos a qualquer indenização.

Art. 6º O Executivo exercerá o poder de polícia, fiscalizando, entre outros aspectos, o conteúdo das mensagens publicitárias, no sentido de que sejam proibidos:

- I - textos imorais ou que atentem contra os bons costumes, ou, ainda, sejam contrários à saúde e ao meio ambiente;
- II - ficam proibidas mensagens publicitárias que façam propaganda de pornografia, fumo, jogos de azar e propaganda política.

Art. 7º Nenhuma responsabilidade caberá ao Município no contrato a serem realizado entre a empresa concessionária e os anunciantes ou terceiros que venham a contratar com a mesma.

Art. 8 Esta Lei poderá ser regulamentada por decreto no que couber.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Arroio do Sal, em 25 de julho de 2025.

Luciano Pinto da Silva
Prefeito

Rua Alegrete, nº 111, Centro, CEP: 95585-000 - Arroio do Sal/RS - Fone: 51 3687-1366 - Fax: 51 3687-3269
www.arroiodosal.rs.gov.br - E-mail: prefeito@arroiodosal.rs.gov.br

Documento assinado digitalmente por 2 signatários
Para verificar sua autenticidade, acesse: <https://www.camaraarroiodosal.rs.gov.br/cei> e informe o código: 25072518021739888

Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/NGWU> para
verificar a autenticidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores;

Ao cumprimentá-los, levamos à apreciação de Vossas Excelências, o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo conceder o uso de bem público, qual seja, Praça Jovino Alves Pereira, mediante licitação, para implantação, exploração e manutenção do imóvel.

A proposta tem como objetivo promover a revitalização da Praça Jovino Alves Pereira, através da parcerização com empresa privada.

A parcerização é um modelo moderno de PPPs, já adotado em algumas cidades para garantir a revitalização e manutenção de espaços públicos sem custos para o município. Atlântida e Gravataí são cidades que apresentam exemplos desse tipo de parceria realizadas com sucesso. A exemplo da praia de Atlântida que transformou a praça central do município em um complexo de lazer e gastronomia, os 16 mil metros quadrados reúnem 40 opções de bares e restaurantes, cinco quadras de areia para beach tennis, vôlei de praia, pista de skate, bikes para locação, academia ao ar livre, palco para shows, espaço kids.

Dessa maneira, garantimos que o espaço concedido seja modernizado e conservado, beneficiando a comunidade sem comprometer os recursos públicos.

Nestes termos, aguardo provimento da matéria.

Atenciosamente,

Luciano Pinto da Silva
Prefeito

Rua Alegrete, nº 111, Centro, CEP: 95585-000 - Arroio do Sul/RS - Fone: 51 3687-1366 - Fax: 51 3687-3269
www.arroiodosal.rs.gov.br - E-mail: prefeito@arroiodosal.rs.gov.br

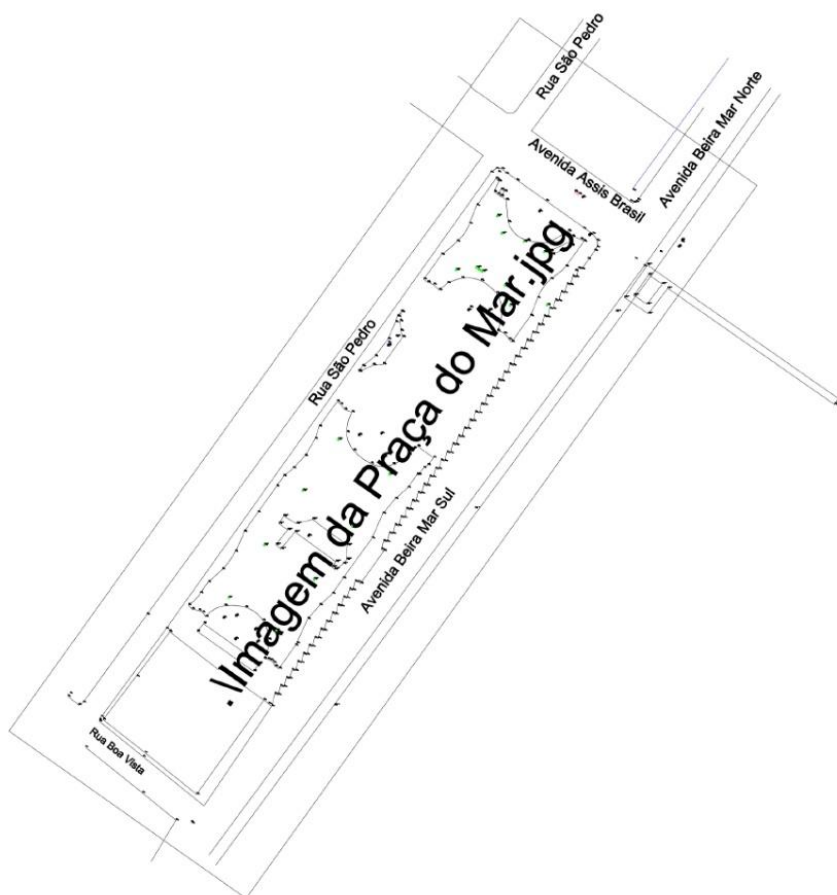
Documento assinado digitalmente por 2 signatários
Para verificar sua autenticidade, acesse: <https://www.camaraarroiodosal.rs.gov.br/cei> e informe o código: 25072518021739888

Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/NGWU> para
verificar a autenticidade.





ANEXO II



Praca_do_Mar.dwg

AUTODESK Viewer

AUTODESK

Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/NGWHU> para
verificar a autenticidade.





ANEXO III



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Torres
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ESPECIAL DE TORRES
Rene Pacheco De Rose - Registrador

Página 1 de 1

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

87.555 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
TORRES, 09 de março de 2020		01	87.555		

IMÓVEL – Uma área urbana, sem benfeitorias, situado no lugar denominado **Arroio do Sal Sede**, município de Arroio do Sal, neste Estado, localizado na **quadra 08-A**, a qual destina-se a **Praça Jovino Alves Pereira**, dentro do quarteirão formado pela Rua Boa Vista, Rua São Pedro, Avenida Assis Brasil e Avenida Beira Mar Sul, lado ímpar, de esquina, fazendo frente ao leste com a Avenida Beira Mar Sul, onde mede 157,00m por 30,00m de frente a fundos, por ambos os lados, confrontando-se nos fundos com a mesma medida da frente, ao oeste com a Rua São Pedro, ao sul confronta com o lote 118 da quadra 0-A e pelo outro lado, ao norte confronta-se com a Avenida Assis Brasil onde forma esquina, perfazendo a área superficial de 4.710,00m².

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE ARROIO DO SAL**, inscrito no CNPJ sob nº 91.103.093/0001-35, com sede na Rua Alegrete, nº 111, Centro, no município de Arroio do Sal/RS.

CONDICÕES: A presente matrícula foi aberta nos termos do Artigo 22 da Lei número 6.766/79, instruído com requerimento, assinado pelo Prefeito do Município de Arroio do Sal-RS, juntamente com Memorial Descritivo, datados de 21.02.2020, com plantas e demais documentos arquivados neste Ofício sob número 9.752.

Selo T.J/RS: 0675.03.2000001.03812 = R\$2,70 - 0675.01.2000003.07928 = R\$1,40.

DATA DO PROTOCOLO: 10.02.2020.

PROTOCOLO: nº 171830. Oficial Emol: R\$25,70.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ESPECIAL
RENE PACHECO DE ROSE - Oficial
RAFAEL BORBA DE ROSE - 1.º Substituto
DANIELA LAUX MARTINS - Escrevente Autorizada
Torres - RS

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Torres-RS, 09 de março de 2020.
Total: R\$28,90

Certidão 1 página: R\$9,20 (0675.02.2000004.07759 = R\$1,90)
Busca em livros e arquivos: R\$9,50 (0675.02.2000004.07758 = R\$1,90)
Processamento eletrônico de dados: R\$5,00 (0675.01.2000003.07990 = R\$1,40)

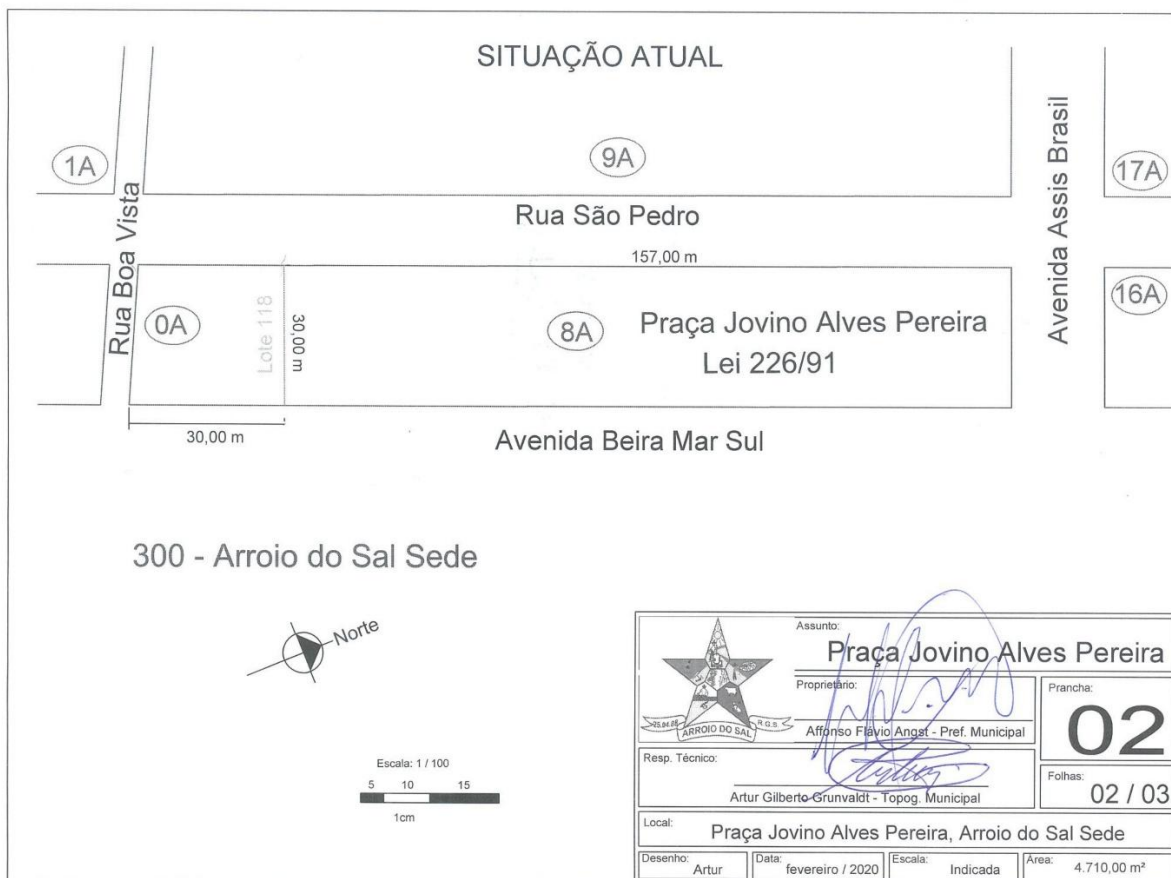
Rene Pacheco De Rose - Registrador
Rafael Borba De Rose - 1.º Substituto
Giviana Teixeira Rodrigues - 2.º Substituta
Daniela Laux Martins - Escrevente Autorizada
Susana Machado Raimundo - Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099440 53 2020 00012272 10

Av. Benjamin Constant, 51 - Sala 4 - ED. São José - Torres/RS - CEP: 95560-000 - Fone: (51) 3664-1191







ANEXO IV



Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/NGWU> para
verificar a autenticidade.



4.88

ARROIO DO SAL

R.G



Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Setor de Licitações

ANEXO II

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA 05/2026

MODELO DE DECLARAÇÃO UNIFICADA

A empresa _____, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº _____, com sede na _____, por intermédio de seu representante legal, o sr. (a) _____, portador do CPF nº _____, no infra-assinado DECLARA, sob as penas da lei, e para fins de contratação com o Município de Arroio do Sal, que:

1. ☐ Para os fins do disposto no art. 63, inc. I da Lei Federal 14.133/2021, que atendemos os requisitos de habilitação definidos no edital e que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências, respondendo pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei;
2. ☐ Para os fins do disposto no art. 63, inc. IV da Lei Federal 14.133/2021, que cumprimos as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
3. ☐ Para os fins do disposto no art. 63, § 1º da Lei Federal 14.133/2021, que nossa proposta econômica compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infra legais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas;
4. ☐ Que não emprega menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menores de 16 (dezesesseis) anos. Ressalva ainda, que, caso empregue menores na condição de aprendiz (a partir de 14 anos), deverá informar tal situação no mesmo documento;
5. ☐ Que não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.;





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Setor de Licitações

6. ☐ Que a empresa não foi declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, e que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
7. ☐ Sob as penas do artigo 299 do Código Penal, que se enquadra na situação de microempresa, empresa de pequeno porte ou cooperativa, nos termos da Lei Complementar Federal 123/2006 e alterações posteriores, e que inexistem fatos supervenientes que conduzam ao seu desenquadramento desta situação;
8. ☐ Que o licitante tomou conhecimento de todas as informações, condições e peculiaridades da contratação, bem como, das condições previstas em edital para o cumprimento das obrigações objeto da licitação
9. ☐ Que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

_____, ____ de _____ de 2026.

Assinatura do Representante Legal acima qualificado

Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/NGWU> para
verificar a autenticidade.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

ANEXO III - MINUTA DE CONTRATO

Contrato nº ____/2026

Aos ____ dias do mês de _____ do ano de 2026, de um lado o Município de Arroio do Sal, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 91.103.093/0001-35, com sede na Rua Alegrete, nº 111, bairro Centro na cidade de Arroio do Sal, Estado do Rio Grande do Sul, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Luciano Pinto da Silva, doravante denominado simplesmente de CONTRATANTE e, de outro lado, a empresa _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede na Rua/Av. _____, nº ____, bairro _____, cidade de _____, Estado do _____, neste ato representado pelo seu diretor, Sr. (Sra.) _____, brasileiro(a), maior, portador(a) do CPF nº _____, doravante denominada simplesmente CONTRATADA, celebram entre si o presente Contrato que será regido pelas cláusulas e condições que seguem.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente instrumento é fundamentado no procedimento realizado pela CONTRATANTE através do edital de Concorrência Eletrônica nº 05/2026 e na proposta vencedora, conforme termos de homologação e de adjudicação datados de _____, e se regerá pelas cláusulas aqui previstas, bem como pelas normas da Lei Federal nº 14.133/2021 (inclusive nos casos omissos), suas alterações posteriores e demais dispositivos legais aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O presente contrato tem por objeto a Concessão de uso da Praça Jovino Alves Pereira, a título oneroso, pelo prazo de 20 (vinte) anos, precedida de





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

processo licitatório na modalidade Concorrência Pública, para execução de projeto de revitalização, exploração comercial e publicitária, manutenção e operação do espaço público, conforme as condições, diretrizes e parâmetros estabelecidos neste Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.283/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1. O preço a ser pago pela execução do objeto do presente contrato é de R\$ _____ (____ reais), conforme consta na proposta vencedora da licitação, aceito pela CONTRATADA, entendido este como preço justo e suficiente para a total execução do presente objeto, conforme cronograma físico-financeiro anexo ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. A concessionária deverá pagar ao Município contrapartida financeira pela exploração econômica do espaço público concedido, observando-se como valor mínimo o correspondente a 6% (seis por cento) do Valor de Referência Municipal – VRM vigente por metro quadrado da área destinada à exploração comercial.

A definição do percentual considera que a concessionária assumirá integralmente os investimentos de revitalização, implantação de estruturas, manutenção, operação, gestão, riscos operacionais e encargos ao longo de toda a vigência da concessão, preservando o equilíbrio econômico-financeiro e a atratividade do certame.

O valor possui caráter mínimo, podendo os licitantes ofertarem valores superiores, sendo o julgamento realizado pelo critério de maior contrapartida financeira ofertada.

Para fins de cálculo da contrapartida, considerar-se-á exclusivamente a área construída efetivamente destinada à exploração econômica, conforme metragem aprovada no projeto executivo pelo Município, sendo vedada a cobrança sobre áreas de uso público gratuito.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

O valor de referência ora estabelecido possui caráter meramente estimativo e servirá exclusivamente como parâmetro para análise da vantajosidade econômica das propostas, não representando limite máximo de oferta, considerando que o julgamento do certame será realizado com base na maior contrapartida financeira ofertada, conforme critério definido neste Termo de Referência.

Observação: Considera-se área construída destinada à exploração econômica aquela efetivamente utilizada para fins comerciais, gastronômicos ou publicitários, excluindo áreas de circulação, lazer gratuito, esporte, cultura, paisagismo e demais espaços de uso público irrestrito.

4.1.1. Para fins exclusivamente estimativos de viabilidade:

R\$ 288,66 (VRM vigente) $\times$ 6% $\times$ 1.000 m² estimados = R\$ 17.319,60 por ano

Valor global estimado para 20 anos: R\$ 346.392,00

Trata-se de estimativa meramente referencial, não constituindo limite máximo de proposta.

4.1.2. Será concedido desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor da contrapartida anual à concessionária que optar pelo pagamento integral antecipado até a data de vencimento estipulada no contrato.

O desconto:

- I – não caracteriza renúncia de receita;
- II – possui natureza de incentivo à antecipação de arrecadação;
- III – não gera direito adquirido para exercícios posteriores;
- IV – será aplicado exclusivamente quando houver quitação integral no prazo estabelecido.

4.1.3. A contrapartida financeira será paga conforme as modalidades abaixo estabelecidas:





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

I – Pagamento Anual à Vista Pagamento integral da contrapartida anual até a data estabelecida contratualmente (até 31 de março de cada exercício), assegurado desconto de 5% (cinco por cento) para quitação antecipada.

II – Pagamento Parcelado Mensal Pagamento em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com atualização monetária anual pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

III – Pagamento Global Antecipado (Facultativo) poderá a concessionária optar pelo pagamento antecipado da contrapartida financeira correspondente a até 5 (cinco) anos de vigência do contrato. Nessa hipótese, será concedido desconto fixo de 5% (cinco por cento) sobre o valor total antecipado, independentemente do número de anos pagos de forma antecipada.

§1º O pagamento antecipado terá caráter facultativo, não alterando o prazo da concessão nem gerando direito a reequilíbrio econômico-financeiro.

§2º Após o término do período antecipado, os pagamentos voltarão a observar os valores contratuais atualizados pelo IPCA.

§3º O desconto aplica-se exclusivamente sobre os valores pagos antecipadamente, não incidindo sobre parcelas ordinárias.

4.1.4. A obrigação de pagamento da contrapartida financeira terá início na data da assinatura do contrato de concessão, momento em que se considera formalizada a outorga de uso do espaço público.

I) Para a modalidade de pagamento anual, o primeiro pagamento deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, aplicando-se, nos exercícios subsequentes, o vencimento até 31 de março de cada ano.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

II) Para a modalidade de pagamento parcelado mensal, a primeira parcela vencerá em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, seguindo-se as demais em periodicidade mensal sucessiva.

III) Na hipótese de opção pelo pagamento antecipado plurianual, este deverá ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato para fins de fruição do desconto de 5% (cinco por cento).

O inadimplemento sujeitará a concessionária às penalidades contratuais, inclusive multa, atualização monetária e demais sanções previstas.

CLÁUSULA QUINTA – DOS PRAZOS

5.1. Aplicam-se ao presente contrato os seguintes prazos:

- Prazo total e Implantação das Estruturas Principais: até 12 (doze) meses;
- Prazo Máximo Contratual (conforme legislação municipal): até 24 (vinte e quatro) meses, considerado como limite excepcional para adequações complementares, não constituindo referência para a conclusão da implantação principal.

Fase	Período	Principais Entregas
1. Projeto e licenciamento	0 – 2 meses	projeto executivo, aprovações e licenças
2. Infraestrutura básica	2 – 6 meses	redes, circulação, banheiros e paisagismo inicial
3. Equipamentos esportivos e lazer	6 – 9 meses	quadras, academia, kids, pet
4. Estrutura cultural e gastronômica	9 – 12 meses	palco, quiosques, restaurante, cinema e finalização

A concessionária deverá cumprir integralmente o cronograma de implantação aprovado pelo Município, observando o prazo máximo estabelecido na Lei Municipal nº 3.283/2025, de até 24 (vinte e quatro) meses, considerado como limite legal para a conclusão total das intervenções.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

Constitui obrigação contratual a execução das etapas essenciais de implantação compreendendo projeto executivo, licenciamentos, infraestrutura básica, instalação dos equipamentos esportivos e de lazer, bem como a implantação da estrutura cultural e gastronômica no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da aprovação do projeto executivo, de modo a viabilizar o início da operação e a fruição pública do espaço concedido.

Eventuais intervenções complementares, ajustes finais, acabamentos ou adequações supervenientes poderão ser executados no período remanescente, respeitado o limite legal de 24 (vinte e quatro) meses, desde que não prejudiquem o funcionamento inicial do equipamento, os padrões de qualidade estabelecidos ou a plena utilização do espaço pela coletividade.

CLÁUSULA SEXTA– DA MANUTENÇÃO, FISCALIZAÇÃO E REVERSÃO DO PATRIMÔNIO

6.1. A CONCESSIONÁRIA será integralmente responsável, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, pela manutenção preventiva e corretiva, conservação, limpeza, segurança, funcionamento adequado e preservação de toda a área objeto da concessão, incluindo edificações, instalações, equipamentos, estruturas, sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, paisagísticos e demais benfeitorias implantadas, durante todo o prazo de vigência contratual.

§ 1º A manutenção deverá assegurar condições permanentes de uso seguro, adequado e compatível com a finalidade pública do espaço, preservando a integridade física das estruturas e a qualidade do ambiente urbano.

§ 2º O Município exercerá fiscalização periódica e permanente sobre a execução do contrato, podendo realizar vistorias técnicas, solicitar relatórios, determinar correções e exigir providências necessárias à adequada conservação do patrimônio público, sem que tal fiscalização exclua ou reduza a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

§ 3º Ao término do prazo contratual de 20 (vinte) anos, todas as edificações, benfeitorias, melhorias e instalações implantadas no imóvel objeto da concessão reverterão automaticamente ao patrimônio do Município, de forma gratuita e sem qualquer direito de retenção ou indenização.

§ 4º A área deverá ser entregue ao Município em bom estado de conservação e pleno funcionamento, compatível com o desgaste natural decorrente do uso regular ao longo da vigência contratual, respondendo a CONCESSIONÁRIA por eventuais deteriorações decorrentes de negligência, omissão ou manutenção inadequada.

§ 5º Nos 12 (doze) meses anteriores ao término da concessão, o Município poderá realizar vistoria técnica específica para verificar as condições de reversão, podendo determinar a realização de reparos e adequações necessárias à regular entrega do patrimônio público.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTAMENTO

7.1. O valor da contrapartida financeira anual será reajustado anualmente, contado a partir da data de assinatura do contrato, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

8.1. A concessionária deverá:

- a)** Executar integralmente o projeto aprovado, respeitando prazos e normas;
- b)** Garantir acesso gratuito e irrestrito às áreas esportivas, culturais e de lazer, conforme a Lei Municipal;





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

- c) Realizar a manutenção preventiva e corretiva das instalações, equipamentos e áreas comuns;
- d) Assegurar limpeza, higienização e conservação permanentes do espaço;
- e) Obter e manter válidas todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias;
- f) Cumprir integralmente a legislação ambiental, urbanística, trabalhista, previdenciária, fiscal e de acessibilidade;
- g) Contratar e manter seguros obrigatórios (responsabilidade civil, patrimonial e contra incêndio);
- h) Garantir a segurança patrimonial e operacional, com vigilância, câmeras e monitoramento;
- i) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias de seus empregados;
- j) Submeter ao Município qualquer alteração de projeto ou evento de grande porte;
- k) Disponibilizar relatórios periódicos de manutenção, operação e execução contratual;
- l) Assegurar a preservação ambiental e paisagística da área;
- m) Promover campanhas de educação ambiental e cidadania em parceria com o Município;
- n) Garantir que a publicidade veiculada respeite as normas legais (vedada propaganda de fumo, pornografia, jogos de azar e política).
- o) Cumprir rigorosamente os prazos e o cronograma físico-financeiro aprovados para a execução das obras de revitalização da Praça, sujeitando-se, em caso de atraso injustificado, à aplicação das penalidades previstas no contrato administrativo e na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

9. CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

9.1. Compete ao Município:

- a)** Disponibilizar a área objeto da concessão devidamente delimitada;
- b)** Analisar e aprovar previamente os projetos arquitetônicos e executivos apresentados;
- c)** Realizar a fiscalização periódica da execução contratual;
- d)** Fornecer diretrizes legais e urbanísticas necessárias ao projeto;
- e)** Apoiar a concessionária na interlocução com órgãos públicos, quando necessário;
- f)** Exercer o poder de polícia administrativa, inclusive sobre publicidade e normas de ordem pública;
- g)** Aplicar penalidades contratuais em caso de descumprimento;
- h)** Manter acompanhamento técnico e administrativo durante toda a vigência da concessão.

CLÁUSULA DEZ – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

10.1. Para todos os efeitos legais, o Responsável Técnico da CONTRATADA para execução do presente contrato é o (a) Sr. (Sra.) _____, registrado no _____ (CREA/RS ou CAU/RS) sob o nº _____, que deverá recolher _____ (ART ou RRT) e comprovar o recolhimento perante a _____.

CLÁUSULA ONZE – DA GESTÃO DO CONTRATO





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

11.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por ____ (_____) fiscal ou por seu respectivo substituto;

11.2. Dentre as responsabilidades do (s) fiscal (is) está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

CLÁUSULA DOZE – RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução desta concessão, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- I)** Revitalização completa da Praça Jovino Alves Pereira, com modernização de suas estruturas;
- II)** Valorização da paisagem urbana e integração harmoniosa com o entorno;
- III)** Oferecimento de espaços esportivos, culturais, gastronômicos e de lazer à população, com acesso gratuito em áreas de interesse coletivo;
- IV)** Fomento ao turismo e à economia local, com geração de empregos diretos e indiretos;
- V)** Garantia de manutenção contínua e de qualidade, preservando a infraestrutura implantada;
- VI)** Adoção de práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e eficiência energética;
- VII)** Fortalecimento da identidade cultural e comunitária de Arroio do Sal;
- VIII)** Incorporação das benfeitorias ao patrimônio público municipal, sem custos adicionais ao erário.

CLÁUSULA TREZE – DAS PENALIDADES

13.1. A CONTRATADA estará sujeita às seguintes penalidades:

Rua Alegrete, 111 – Centro – Cep. 95.585-000 – Arroio do Sal – RS – Fone 51 3687 3505 – 51 3687 3509 – 51 3687 3510 – e-mail: licitacoes@arroiodosal.rs.gov.br <<http://www.arroiodosal.rs.gov.br>>





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

I. Advertência, no caso de inexecução parcial do contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

II. Multa, no percentual compreendido entre 0,5% e 30% do valor do contrato, que poderá ser cumulada com a advertência, o impedimento ou a declaração de inidoneidade de licitar ou de contratar.

III. Impedimento de licitar e de contratar com o CONTRATANTE, pelo prazo de até 3 (três) anos, nas seguintes hipóteses:

§ 1º. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano ao Município, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

§ 2º. Dar causa à inexecução total do contrato.

§ 3º. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.

§ 4º. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.

§ 5º. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.

§ 6º. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

IV. Declaração de inidoneidade de licitar e contratar com qualquer órgão público da Administração Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, direta ou indireta, pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos, nas seguintes situações:

§ 1º. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato.

§ 2º. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.

§ 3º. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

§ 4º. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

§ 5º. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I. A natureza e a gravidade da infração cometida.
- II. As peculiaridades do caso concreto.
- III. As circunstâncias agravantes ou atenuantes.
- IV. Os danos que dela provierem para o CONCESSIONÁRIO.
- V. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.3. Na aplicação das sanções previstas nesta cláusula, será oportunizado ao CONCESSIONÁRIO defesa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da sua intimação.

13.4. A aplicação das sanções de impedimento e de declaração de inidoneidade requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão designada pelo CONCESSIONÁRIO composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

CLÁUSULA QUATORZE – DA EXTINÇÃO

18.1. As hipóteses que constituem motivo para rescisão contratual estão elencadas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa ao CONCESSIONÁRIO, por:

- I – Ato unilateral e escrito do CONCESSIONÁRIO, exceto nos casos em que esta tenha dado causa à extinção;





Prefeitura Municipal de Arroio do Sal
Município de Arroio do Sal
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações

II – Consensual, desde que haja interesse e seja conveniente para o CESSIONÁRIO;

III – Por decisão arbitral ou judicial.

CLÁUSULA QUINZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. As partes elegem o foro da Comarca de Torres/RS para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente contrato.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em ____ (____) vias de igual teor e forma.

Arroio do Sal, ____ (dia), de _____ (mês) de 2026.

LUCIANO PINTO DA SILVA

Prefeito Municipal

CONTRATADA

Representante Legal

Documento assinado digitalmente em 02/04/2026 18:34:40
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/NGWU> para
verificar a autenticidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI Nº 3283/2025

Autoriza o Poder Executivo a conceder o uso de espaço público para exploração comercial e publicitária a empresas privadas e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Arroio do Sal, Estado do Rio Grande do Sul, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica, FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele SANCIONA E PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder o uso de imóvel público, mediante licitação, à pessoa jurídica legalmente constituída, para fins de exploração de atividades comerciais, publicitárias, de serviços em geral, atividades gastronômicas, esportivas e culturais.

Parágrafo único. O bem imóvel a ser concedido trata-se da Praça do Mar Jovino Alves Pereira.

Art. 2º A concessão de uso será a título oneroso, precedido por processo licitatório, pelo prazo de vinte anos.

Parágrafo único. As demais normas e condições desta concessão de uso serão estabelecidas no edital de licitação e no contrato.

Art. 3º A concessionária realizará no espaço público cedido obras, melhorias e manutenção inerentes ao cumprimento da finalidade desta concessão de uso, sempre mediante prévia aprovação do Município.

Art. 4º A empresa ganhadora da licitação deverá apresentar projeto de revitalização do espaço público concedido, contemplando, obrigatoriamente, as



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

seguintes áreas:

I - Lazer e Entretenimento: parques temáticos ou áreas de atividade infantil, espaços com brinquedos e atividades interativas;

II - Espaços para eventos culturais e shows ao vivo, como palcos para apresentações musicais, teatrais ou de dança;

III - Cinema ao ar livre: Exibição de filmes e eventos culturais, criando uma atmosfera de lazer à noite;

IV - Área para esportes urbanos:

- a) academia ao ar livre;
- b) quadra poliesportiva;
- c) quadra de beach tennis.

V - Áreas específicas para animais de estimação se exercitarem;

VI- Comércio e Gastronomia;

VII - Infraestrutura e Serviços Públicos: Banheiros, vestiários, instalações;

VIII - Wi-Fi gratuito;

IX - Pontos de recarga de eletrônicos;

X – Paisagismo;

XI - Serviços de Turismo e Apoio ao Visitante;

XII – Segurança (câmeras e vigilância), posto policial;

XIII - Acessibilidade para pessoas com necessidades especiais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

XIV - Espaços para atividades culturais e artísticas.

§ 1º Todos os espaços esportivos, culturais, de recreação e lazer previstos nesta concessão deverão ter acesso gratuito e irrestrito a todos os públicos, sendo vedada qualquer cobrança de ingresso, taxa de uso ou exigência de associação, salvo nos casos de eventos esporádicos autorizados previamente pelo Poder Público Municipal.

§2º A empresa ganhadora da licitação terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para concluir integralmente as obras constantes no projeto executivo aprovado, contando da data de assinatura do contrato de concessão.

Art. 5º As obras, melhorias, conservação e reforma executadas no espaço público serão de exclusiva responsabilidade da empresa ganhadora da licitação.

Parágrafo único. Ao final da concessão, se incorporarão ao patrimônio do Município, todas as obras e melhorias executadas pela empresa ganhadora da licitação, não tendo a concessionária quaisquer direito a qualquer indenização.

Art. 6º O Executivo exercerá o poder de polícia, fiscalizando, entre outros aspectos, o conteúdo das mensagens publicitárias, no sentido de que sejam proibidos:

- I - textos imorais ou que atentem contra os bons costumes, ou, ainda, sejam contrários à saúde e ao meio ambiente;
- II - ficam proibidas mensagens publicitárias que façam propaganda de pornografia, fumo, jogos de azar e propaganda política.

Art. 7º Nenhuma responsabilidade caberá ao Município no contrato a serem realizado entre a empresa concessionária e os anunciantes ou terceiros que venham a contratar com a mesma.

Art. 8 Esta Lei poderá ser regulamentada por decreto no que couber.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Arroio do Sal, em 25 de julho de 2025.

Luciano Pinto da Silva
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARROIO DO SAL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores;

Ao cumprimentá-los, levamos à apreciação de Vossas Excelências, o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo conceder o uso de bem público, qual seja, Praça Jovino Alves Pereira, mediante licitação, para implantação, exploração e manutenção do imóvel.

A proposta tem como objetivo promover a revitalização da Praça Jovino Alves Pereira, através da parcerização com empresa privada.

A parcerização é um modelo moderno de PPPs, já adotado em algumas cidades para garantir a revitalização e manutenção de espaços públicos sem custos para o município. Atlântida e Gravataí são cidades que apresentam exemplos desse tipo de parceria realizadas com sucesso. A exemplo da praia de Atlântida que transformou a praça central do município em um complexo de lazer e gastronomia, os 16 mil metros quadrados reúnem 40 opções de bares e restaurantes, cinco quadras de areia para beach tennis, vôlei de praia, pista de skate, bikes para locação, academia ao ar livre, palco para shows, espaço kids.

Dessa maneira, garantimos que o espaço concedido seja modernizado e conservado, beneficiando a comunidade sem comprometer os recursos públicos.

Nestes termos, aguardo provimento da matéria.

Atenciosamente,

Luciano Pinto da Silva
Prefeito



Nome: Karoline Leffa
Mittmann de Oliveira
CPF: ***.879.970-**

Assinado com certificado digital avançado



Nome: Luciano Pinto da Silva
CPF: ***.361.200-**

Assinado com certificado digital avançado