

RELATÓRIO DE PROPOSTAS CONCEITUAIS E ECONÔMICAS RECEBIDAS NO CHAMAMENTO PÚBLICO CCPAR Nº 002/2024

Em 29 de janeiro de 2025, reuniram-se funcionários (i) Daniel Pereira de Oliveira, Gerente da Diretoria de Estruturação de Projetos, (ii) Caio Hideki Aquinaga, Assessor Técnico da Diretoria de Estruturação de Projetos e (iii) Valmir de Oliveira Rodrigues Junior, Assessor Técnico da Gerência Jurídica, designados pela Diretoria Executiva da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR para promover a análise técnica e jurídica das propostas conceituais e econômicas apresentadas pelos interessados no âmbito do Chamamento Público CCPAR nº 002/2024.

Conforme disposto no Item 3 do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024, os interessados poderiam apresentar suas propostas dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados a partir da publicação do instrumento convocatório. Desta forma, até a data limite de 12 de dezembro de 2024 foram recebidas as seguintes propostas:

- 1) **Proposta 1** submetida em conjunto pelo Sr. Tomi Streiff e pela Sra. Jane Hallisey em 2 de dezembro de 2024;
- 2) **Proposta 2** submetida em conjunto pelo Sr. Tomi Streiff e pela Sra. Jane Hallisey em 2 de dezembro de 2024;
- 3) **Proposta 3** submetida pela empresa Al Moinho Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 8 de dezembro de 2024; e
- 4) **Proposta 4** submetida pela empresa Kauai Invest Investimentos Imobiliários Ltda. em 10 de dezembro de 2024.

Como se observa, todas as propostas atenderam ao intervalo temporal estabelecido no ato de publicação do procedimento, devendo ser reputadas tempestivas.

Com relação à **Proposta 1** e à **Proposta 2**, duas observações devem ser formuladas. A primeira diz respeito à inexistência de vedação no instrumento convocatório para que um mesmo grupo apresente mais de uma proposta para o Chamamento Público CCPAR nº 002/2024, o que permite sua análise. Contudo, a segunda observação diz respeito à condição de pessoa física dos proponentes, o que se

encontra em desacordo com o item 5.1 do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024¹. Embora se trate de elemento suficiente para desclassificar estes proponentes, em observância ao princípio da boa-fé e, considerando a possibilidade de constituição de empresa pelos interessados posteriormente, as propostas conceituais e econômicas da **Proposta 1** e da **Proposta 2** serão examinadas nesta oportunidade.

Feito estes registros preliminares, destaca-se que, para promover a análise das propostas conceituais e econômicas foram considerados os seguintes critérios: (i) atendimento às exigências contidas nos Itens 5 (“Condições de Participação”) e 6 (“Documentos Necessários”) do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024; (ii) cumprimento das condições e dos requisitos mínimos elencados no Item 3 (“Requisitos”) do Anexo I (“Contexto, Objeto e Requisitos”) do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024; e (iii) critérios de seleção estabelecidos pela CCPAR no Item 4 (“Procedimento e Critérios de Seleção”) do Anexo I (“Contexto, Objeto e Requisitos”) do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024. Com base nos dois primeiros critérios, foi elaborado o quadro sintético abaixo:

	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
	02/12/2024	02/12/2024	08/12/2024	10/12/2024
Edital				
a.1) Registro comercial, no caso de empresário individual;	Não atendido	Não atendido	Não se aplica	Não se aplica
a.2) Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, com chancela digital na forma eletrônica ou tradicional, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado dos documentos de designação de seus administradores, caso designados em ato separado;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
a.3) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;	Não atendido	Não atendido	Não se aplica	Não se aplica
a.4) A prova da investidura dos administradores da sociedade limitada eventualmente designados em ato separado do Contrato Social, mediante	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido

¹ “5.1. Poderão participar do presente Chamamento Público pessoas jurídicas, individualmente ou em grupo, brasileiras ou estrangeiras, incluindo entidades fechadas ou abertas de previdência complementar e fundos de investimentos interessados em firmar parceria empresarial estratégica, por meio da constituição da SPE, a ser constituída sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, com participação minoritária da CCPAR e controle de parceiro privado que possua experiência técnica comprovada em desenvolvimento imobiliário e requalificação urbana, incluindo projetos de restauro de retrofit, bem como detenha condições econômico-financeiras para realização dos investimentos necessários para a consecução do Projeto”.

	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
	02/12/2024	02/12/2024	08/12/2024	10/12/2024
termo de posse no livro de atas da Administração e averbação no registro competente;				
a.5) 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;	Não atendido	Não atendido	Não se aplica	Não se aplica
a.6) Prova de inscrição do CNPJ da pessoa jurídica.	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
Anexo I				
2. Objeto do Chamamento Público				
i) Planejamento e execução de projetos de recuperação e restauro de patrimônio cultural e histórico, visando a conferir uma nova finalidade à Área, inclusive mediante o desenvolvimento de atividades de educação patrimonial, além da oferta de outras atividades relacionadas à promoção de cultura, educação e lazer;	Não atendido	Atendido	Atendido	Atendido
ii) Desenvolvimento imobiliário de áreas de uso misto;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
iii) Construção de novas edificações para adaptação da Área a novos usos, tais como: corporativo, varejo, gastronomia, cultura, eventos, hotelaria, lazer, exposições e residencial;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
iv) Operação das novas unidades comerciais que deverão compor o Projeto;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Não atendido
v) Requalificação de ruas, praças e melhoria das conexões locais e de pedestres;	Atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
vi) Viabilização de investimentos em requalificação urbana e melhorias das condições ambientais, mediante implementação e ampliação de áreas verdes;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
vii) Promoção do aproveitamento de áreas ociosas ou subutilizadas, com aproveitamento da infraestrutura já instalada na Área;	Não atendido	Atendido	Atendido	Atendido
viii) Implementação do Projeto Parque do Porto;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
ix) Outras atividades que reflitam os objetivos previstos na Lei Complementar 101, de 23 de novembro de 2009 e na Lei Complementar 267, de 5 de dezembro de 2023.	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
3. Requisitos mínimos:				

	Proposta 1	Proposta 2	Proposta 3	Proposta 4
	02/12/2024	02/12/2024	08/12/2024	10/12/2024
(i) comprovação de experiência prévia em (a) desenvolvimento e implementação de empreendimentos imobiliários multiuso;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
(b) restauro de imóveis tombados pelo patrimônio público;	Não atendido	Não atendido ²	Atendido	Atendido
(c) gestão e operação de empreendimentos de uso misto, incluindo uso comercial, residencial e hotelaria; e	Não atendido	Não atendido	Atendido	Não atendido
(d) desenvolvimento imobiliário em espaços públicos de uso misto.	Não atendido	Não atendido	Atendido	Atendido
(ii) comprovação de experiência no aporte de capital e na captação de recursos para grandes projetos;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Não atendido ³
(iii) apresentação de projeto conceitual para o desenvolvimento imobiliário e requalificação da Área, de acordo com as premissas técnicas indicadas no Anexo II;	Não atendido	Não atendido	Atendido	Não atendido
(iv) indicação do volume de investimentos que o proponente se dispõe a investir e a captar no mercado, com indicação da estratégia de captação; e	Não atendido	Atendido	Atendido	Não atendido
(v) indicação da equipe designada para liderar a negociação, constituição e desenvolvimento da parceria, caso o parceiro seja selecionado, com currículos pessoais e experiência.	Não atendido	Atendido	Atendido	Atendido
Anexo III				
Carta de apresentação das propostas	Entregue	Entregue	Entregue	Entregue
Anexo IV				
Declaração de Responsabilização Civil e Administrativa, Lei Federal nº 12.846/2013	Entregue	Entregue	Entregue	Entregue
Declaração de Responsabilização Civil e Administrativa	Entregue	Entregue	Entregue	Entregue
Anexo V				
Declaração de Inexistência de Impedimento	Entregue	Entregue	Entregue	Entregue

² A documentação apresentada para a Proposta 2 menciona a experiência no restauro de imóvel. Entretanto, não há comprovação se o referido bem foi tombado pelo patrimônio público, de modo que foi assinalada a designação “não atendido”.

³ Possivelmente para comprovar a experiência no aporte de capital, a Proposta 4 apresentou documentação intitulada “VA Property Invest Overview Oct/2024”. Entretanto, este arquivo encontra-se em língua estrangeira (inglês), sendo necessária sua tradução juramentada, conforme orientação da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, na forma da Manifestação Técnica PG/PADM/CT/785/2023/RCCS.

Sem prejuízo do exposto acima, verifica-se que embora o instrumento convocatório solicite a apresentação de proposta conceitual e econômica, os documentos entregues na **Proposta 1** e na **Proposta 4** não englobam qualquer elemento desta natureza. Embora o Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024 não tenha especificado de forma clara itens que deveriam compor a denominada “proposta econômica”, certo é que um dos critérios estabelecidos no Item 4 (“Procedimento e Critérios de Seleção”) do Anexo I (“Contexto, Objeto e Requisitos”) para avaliação consistia na “viabilidade econômico-financeira do projeto”, de modo que a expectativa inicial da Companhia era de que as propostas incluíssem, ao menos, (i) a ordem de grandeza dos investimentos a serem realizados e (ii) a indicação das possíveis fontes de recursos do projeto. Logo, entende-se que a **Proposta 1** e a **Proposta 4** não cumpriram com o próprio objeto do Edital de Chamamento Público nº 002/2024.

Em paralelo, da análise do quadro sintético é possível extrair que apenas a **Proposta 3** atende aos critérios e requisitos elencados no Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024 de forma integral. Contudo, para além do aspecto formal, a documentação entregue – quatro cadernos – se encontra em nível de completude e maturidade significativamente superior aos demais, tendo, inclusive, superado os elementos exigidos pela CCPAR:

Caderno	Análise
Conceitual	Além de trazer uma abordagem pautada em objetivos estratégicos alinhados com as premissas da Companhia, o projeto conceitual da Proposta 3 encontra-se bem estruturado, tendo sido desenvolvido com base em estudo consistente acerca dos usos pretendidos para áreas públicas e imóveis. Entende-se que a proposta inicial do “Parque do Porto” foi ampliada e que o caderno conceitual apresenta um perfil inovador para a infraestrutura turística e cultural, sendo capaz de estabelecer a localidade como uma experiência única para residentes e turistas.
Arquitetônico	Embora o Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024 não tenha exigido a apresentação de projetos arquitetônicos nesta etapa do processo, a Proposta 3 apresentou caderno contemplando elementos de projeto como masterplan, contendo proposta de usos, plano de massas e faseamento de implantação, plantas, cortes, perspectivas, detalhes construtivos e quadro de áreas, análise de parâmetros urbanísticos, situação fundiária, contexto urbano, clima e sustentabilidade.

Caderno	Análise
Econômico	Embora o Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024 não tenha exigido a apresentação de modelo econômico-financeiro nesta etapa do processo, a Proposta 3 apresentou estudo e planilha eletrônica demonstrando a viabilidade econômico-financeira do projeto, contemplando apresentação do modelo de negócios, estrutura de capital e opções de funding para o projeto, bem como a descrição da metodologia para avaliação qualitativa e quantitativa e a apresentação do fluxo de caixa do projeto, contendo detalhamento de receitas, despesas e valores de investimentos (Capex).
Jurídico	Embora o Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024 não tenha exigido a apresentação de material jurídico nesta etapa do processo, a Proposta 3 apresentou estudo jurídico contemplando minuta de atos societários (“Term Sheet da Parceria Estratégica”), divisão de responsabilidades, proposta preliminar de acordo de acionistas e resumo da estrutura da parceria estratégica. Além disso, o material avança para fases posteriores do projeto, tendo mapeado possíveis estruturas jurídicas capazes de solucionar entraves.

Em paralelo, observa-se que a equipe designada pelo proponente do projeto **Proposta 3** – composta por escritórios jurídicos e financeiros de reconhecida experiência, assim como equipe de arquitetos nacionais e internacionais responsáveis por relevantes projetos – possui ampla experiência no desenvolvimento de empreendimentos com grande interface relacional com o objeto da parceria como, por exemplo, (i) a concessão do Parque Ibirapuera (SP), (ii) a concessão do Pacaembu (SP), (iii) a estruturação do Arco Tietê (SP) e (iv) a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Por fim, no que diz respeito aos critérios estabelecidos no Item 4 (“Procedimento e Critérios de Seleção”) do Anexo I (“Contexto, Objeto e Requisitos”) do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024, pode-se mencionar os seguintes aspectos:

- a) **Aderência das propostas apresentadas às premissas estratégicas da CCPAR:** item atendido, posto que a **Proposta 3** se baseia na requalificação urbana e da área designada, com a implementação de infraestrutura turística e cultural, bem como com a recuperação e desenvolvimento imobiliário em imóveis subutilizados.
- b) **Experiência prévia do proponente, conforme requisitos constantes do item 3 acima:** item atendido, conforme quadro sintético acima.
- c) **Capacidade econômica do parceiro privado para a realização dos investimentos necessários para o desenvolvimento das atividades pela SPE:** item atendido, sendo comprovada a capacidade econômica de empresas que possuem o mesmo controle acionário

em investimentos de grande vulto, assim como a experiência da equipe designada para condução da parceria nesta atividade.

- d) Consistência da proposta com os requisitos indicados:** item atendido, conforme quadro sintético acima.
- e) Viabilidade econômico-financeira do projeto:** item atendido, diante da robustez das informações existentes no Caderno 2 (“Modelo Econômico Indicativo”) acerca da modelagem econômica do negócio ao longo de 50 (cinquenta) anos.

Por conta destes elementos, opina-se (i) pela desclassificação da **Proposta 1** pelo não atendimento aos requisitos do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024, especialmente pela ausência de elementos mínimos aptos a caracterizar o conceito de “proposta econômica” passível de análise; (ii) pela desclassificação da **Proposta 2**, pelo não atendimento aos requisitos do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024, especialmente ao item 5.1; (iii) pela desclassificação da **Proposta 4** por não ter atendido às condições e aos requisitos mínimos elencados no Item 3 (“Requisitos”) do Anexo I (“Contexto, Objeto e Requisitos”) do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024, assim como por não ter apresentado elementos mínimos aptos a caracterizar o conceito de “proposta econômica” passível de análise; e (iv) pela convocação da **Proposta 3** para reunião de exposição do projeto, na forma do item 8 do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 002/2024.

À consideração superior.

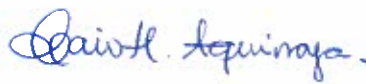
Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2025.



Daniel Pereira de Oliveira

Gerente de Estruturação de Projetos

CCPAR



Caio Hideki Aquinaga

Assessor Técnico de Estruturação de Projetos

CCPAR



Valmir de Oliveira Rodrigues Junior

Assessor Técnico da Gerência Jurídica

CCPAR