

CHAMAMENTO PÚBLICO CP SMDE Nº 01/2025

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PARA A ELABORAÇÃO DE PROJETOS, LEVANTAMENTOS E ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA, ECONÔMICO-FINANCEIRA E JURÍDICO-INSTITUCIONAL, COM VISTAS A AUXILIAR A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL NA CONCEPÇÃO DE PARCERIA COM O SETOR PRIVADO PARA REQUALIFICAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO NA CIDADE NOVA E ENTORNO DO SAMBÓDROMO

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA



CCPar

SUMÁRIO

TERMO DE REFERÊNCIA	3
1. Introdução	3
2. Contextualização.....	3
3. Conteúdo dos ESTUDOS	4
3.5. PRODUTO 1 – Estudos técnicos.....	5
3.6. PRODUTO 2 – Estudos de viabilidade jurídica e financeira.....	7

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Introdução

1.1. O Município do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico (SMDE), busca interessados na elaboração de projetos, levantamentos e estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional, com vistas a auxiliar a Administração Pública Municipal na concepção de parceria com o setor privado para requalificação e desenvolvimento urbano na Cidade Nova e entorno do Sambódromo.

1.2. O presente ANEXO apresenta o conteúdo, as diretrizes e as premissas para a elaboração dos ESTUDOS pelas AUTORIZADAS, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.

1.3. A análise e avaliação dos ESTUDOS será feita com base nos critérios de avaliação definidos no EDITAL.

1.4. As AUTORIZADAS poderão apresentar documentos adicionais que considerarem pertinentes, oportunos ou necessários para justificar sua proposta, demonstrando o nexo entre os documentos adicionais e a proposta.

1.5. As AUTORIZADAS deverão realizar os ESTUDOS em atendimento ao EDITAL e à legislação aplicável, bem como respeitar os cronogramas apresentados, observando eventuais condicionamentos e sugestões de alteração de conteúdo feitas pela COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO.

2. Contextualização

2.1. Os ESTUDOS ora solicitados se inserem no contexto do PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA da Cidade Nova e do entorno do Sambódromo, em desenvolvimento pela Administração Pública.

2.1.1. Conforme o Decreto Rio nº 55.605/2025, o PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA deverá considerar:

- i. Criação de novas áreas residenciais e comerciais, incentivando a reconversão de edificações subutilizadas ou degradadas em novos usos, fomentando a diversidade de usos e a vitalidade urbana;
- ii. Demolição parcial do Elevado 31 de Março, como estímulo à valorização do Sambódromo, à requalificação urbana de seu entorno e à implantação de novos espaços públicos;

- iii. Construção de infraestrutura de mobilidade para melhorar a acessibilidade entre os bairros e a conectividade regional, incluindo a Zona Portuária e o Complexo da Leopoldina;
- iv. Implementação de soluções de mobilidade sustentável, priorizando o transporte público e cicloviário, em conformidade com as políticas de mobilidade urbana;
- v. Implantação do Museu do Samba, valorizando e preservando a cultura e a memória do samba como patrimônio imaterial da cidade; e
- vi. Requalificação da Passarela do Samba e o Terreirão do Samba, tornando-os espaços multifuncionais para eventos e atividades culturais durante todo o ano.

2.2. De forma a subsidiar a Administração Pública no desenvolvimento do PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA, os ESTUDOS ora solicitados abrangem a estimativa do valor total de investimento necessário para a demolição parcial do Elevado 31 de Março, bem como a proposição de instrumentos jurídicos e financeiros que viabilizem o financiamento das obras de requalificação urbana.

3. Conteúdo dos ESTUDOS

3.1. Os ESTUDOS envolvem a elaboração dos seguintes PRODUTOS:

- i. PRODUTO 1 – Estudos técnicos; e
- ii. PRODUTO 2 – Estudos de viabilidade jurídica e financeira.

3.2. Os PRODUTOS deverão ser entregues de forma individualizada, respeitados os títulos dispostos no item acima.

3.3. Deverão ser disponibilizados, juntamente aos PRODUTOS listados:

- i. Documento contendo a compilação das atas de eventuais reuniões realizadas entre as AUTORIZADAS e representantes da Administração Pública e órgãos competentes que estejam envolvidos com o escopo do projeto durante o desenvolvimento dos estudos;
- ii. Todos os relatórios, desenhos técnicos, croquis, notas técnicas, entre outros documentos preparatórios ou utilizados no processo de elaboração dos PRODUTOS; e
- iii. Apresentação de slides contendo a descrição da metodologia utilizada para a elaboração dos estudos, os PRODUTOS efetivamente entregues e os principais resultados obtidos.

3.4. Independentemente da quantidade de PRODUTOS apresentados, as AUTORIZADAS deverão, obrigatoriamente, atender os requisitos do(s) respectivo(s) PRODUTO(S) dispostos neste ANEXO,

sendo que PRODUTOS cujos ESTUDOS tenham sido apresentados de forma parcial poderão ser ressarcidos proporcionalmente, conforme sua utilização no PROJETO, nos termos do EDITAL.

3.5. PRODUTO 1 – Estudos técnicos

3.5.1. O PRODUTO 1 é composto por:

- i. Estudos de tráfego; e
- ii. Orçamento.

3.5.1.1. Os ESTUDOS do PRODUTO 1 deverão abranger as seguintes intervenções:

- i. Demolição parcial do Elevado 31 de Março, entre as imediações da Rua Dom Pedro Mascarenhas e a altura da Rua Pereira Franco, incluindo todos os dispositivos e alças de acesso;
- ii. Adequação da cabeceira do Viaduto São Pedro e São Paulo (remanescente) incluindo cruzamento em nível da Avenida Presidente Vargas e movimentos de conversão;
- iii. Movimentação de terra para adequação do greide ao longo do eixo da Av. 31 de Março, após a demolição do Elevado 31 de Março, incluindo compatibilização com a implantação do Sambódromo;
- iv. Implantação de solução viária em substituição ao Elevado 31 de Março, incluindo a compatibilização com as vias transversais, sinalização e calçadas; e
- v. Adequação e remanejamento de infraestruturas urbanas e interferências, como galerias, dutos, caixas de passagem, poços de visita e postes.

3.5.1.1.1. As AUTORIZADAS poderão propor cenários alternativos, contanto que pelo menos um dos cenários contemple integralmente o disposto no subitem acima.

3.5.2. Os ESTUDOS do PRODUTO 1 deverão ser elaborados, no mínimo, em nível de detalhamento de anteprojeto.

3.5.3. Os estudos de tráfego deverão conter uma proposta de solução viária para a região considerando os impactos da demolição parcial do Elevado 31 de Março, incluindo, no mínimo:

- i. Dimensionamento da seção típica da Av. 31 de Março com cruzamentos em nível com as vias transversais, incluindo a Av. Presidente Vargas;
- ii. Dimensionamento das aproximações do cruzamento em nível da Av. 31 de Março com a Av. Presidente Vargas, considerando faixas para conversão ou solução alternativa;

- iii. Avaliação da necessidade de adequação de geometria e/ou alteração de sentido de vias do entorno;
- iv. Definição de velocidade de projeto, veículo de projeto, e demais especificações técnicas de geometria e pavimento;
- v. Posicionamento de faixas de travessia de pedestres;
- vi. Proposta de faseamento e desvios de tráfego que mitigue o impacto das obras no trânsito e garanta a operação do Sambódromo;
- vii. Contagem de veículos e pedestres e simulações contendo a quantificação do grau de suficiência do sistema viário para acomodar volumes de trânsito atuais e projetados, bem como a descrição da metodologia utilizada e memórias de cálculo.

3.5.4. Para a elaboração do orçamento, a AUTORIZADA deverá desenvolver, no mínimo:

- i. Levantamento topográfico;
- ii. Estudos geotécnicos e sondagens;
- iii. Desenhos técnicos e memórias de cálculo;
- iv. Plano de gerenciamento de resíduos sólidos;
- v. Memorial descritivo;
- vi. Histograma de equipamentos;
- vii. Cronograma físico-financeiro; e
- viii. Avaliação de riscos.

3.5.4.1. Caberá às AUTORIZADAS a realização de todos os levantamentos e sondagens que julgarem necessárias para a elaboração dos ESTUDOS.

3.5.4.1.1. Compete às AUTORIZADAS a obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias para a realização dos levantamentos e sondagens.

3.5.4.2. As AUTORIZADAS deverão apresentar todos os estudos, sondagens e projetos realizados para a elaboração do orçamento.

3.5.4.2.1. O Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos deverá conter no mínimo as quantidades, características do material e locais sugeridos para a disposição final, com todos os custos incluídos no orçamento.

3.5.4.2.2. Deverá ser apresentada a determinação dos quantitativos dos investimentos com memória de cálculo devidamente referenciada.

3.5.4.2.3. Os preços unitários devem estar baseados em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado com apresentação de propostas, ou em valores referenciais admitidos pela Administração Pública, principalmente pelos órgãos de fiscalização e controle.

3.5.4.2.4. Para fins de orçamentação das obras de implantação da solução viária de substituição do Elevado 31 de Março, será admitido orçamento paramétrico, contanto que devidamente embasado por memórias de cálculo e fontes das premissas utilizadas.

3.5.4.3. O orçamento deverá conter no mínimo a seguinte abertura, incluindo as respectivas premissas, projetos e memórias de cálculo:

- i. Todos os projetos necessários para a execução do escopo descrito no subitem 3.5.1.1;
- ii. Serviços preliminares:
 - a) Demolições;
 - b) Limpeza do terreno;
 - c) Licenças, taxas e registros;
 - d) Canteiro e instalações provisórias;
 - e) Laudo cautelar de vizinhança;
- iii. Desvios e interdições provisórias;
- iv. Administração da obra e despesas gerais;
- v. Terraplanagem;
- vi. Descarte de resíduos da demolição;
- vii. Infraestrutura e obras complementares, como escoramentos;
- viii. Mobilização e desmobilização de canteiro;
- ix. Bonificação e despesas indiretas (BDI), incluindo seguros.

3.6. PRODUTO 2 – Estudos de viabilidade jurídica e financeira

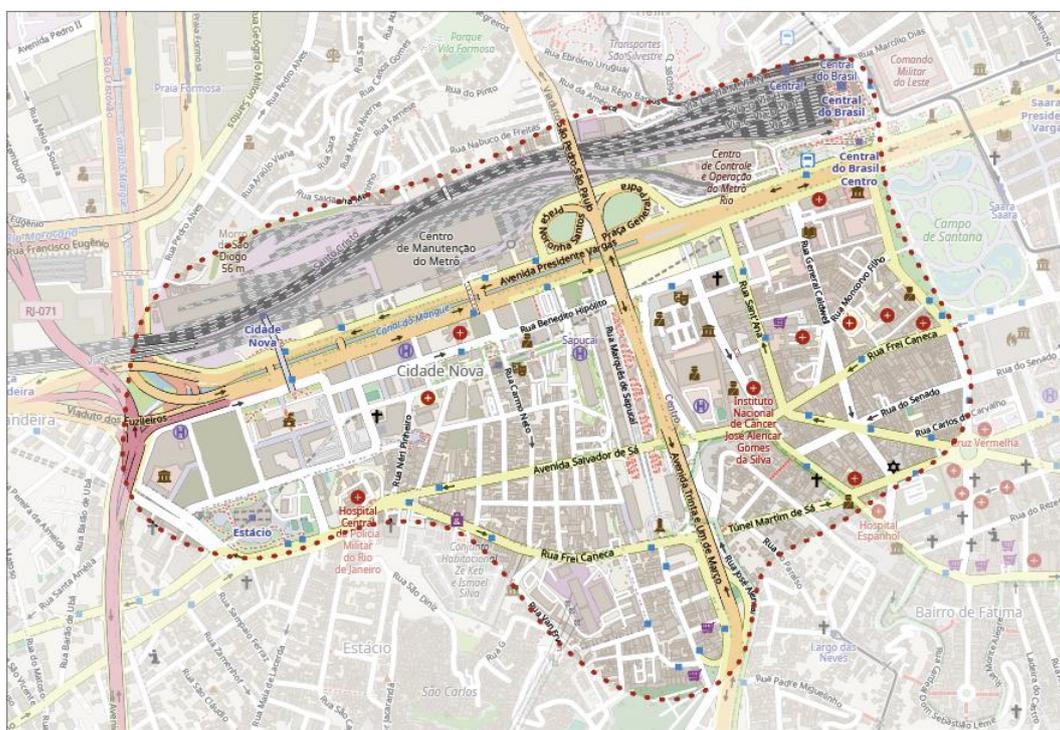
3.6.1. O PRODUTO 2 é composto por:

- i. Estudos de mercado;
- ii. Proposta de instrumentos jurídicos e financeiros; e
- iii. Cronograma de faseamento.

3.6.2. São diretrizes para os ESTUDOS do PRODUTO 2:

- i. Considerar, a título de referência, a área indicada na Figura 1 para a proposição de instrumentos urbanísticos, sendo as AUTORIZADAS livres para propor uma área de abrangência dos estudos diversa;
- ii. Viabilização de recursos para investimentos em obras de interesse público como:
 - a) Demolição parcial do Elevado 31 de Março;
 - b) Requalificação urbana e ambiental de espaços públicos;
 - c) Modernização das redes de infraestrutura urbana;
 - d) Melhoramentos viários e implantação de infraestrutura para modos de transporte ativos e coletivos; e
 - e) Provisão de habitação de interesse social.
- iii. Fomento à diversidade de usos do solo, incluindo adensamento habitacional e fachadas ativas;
- iv. Valorização da vocação cultural e turística ligada ao samba e ao Carnaval, ao longo de todo o ano; e
- v. Valorização do patrimônio histórico e cultural.

Figura 1 – Área referencial para a abrangência dos estudos do PRODUTO 2



Elaboração: CCPAr. Base cartográfica: Open Street Map

3.6.2.1. A fim de se obter recursos necessários para a implantação do PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA, poderão ser propostas, entre outras ações:

- i. Ativação, desenvolvimento imobiliário e/ou exploração comercial de imóveis ou equipamentos públicos;
- ii. Desenvolvimento imobiliário em espaços livres ociosos e/ou remanescentes da demolição do Elevado 31 de Março;
- iii. Utilização de imóveis ociosos, subutilizados ou degradados;
- iv. Alteração de parâmetros de uso, ocupação do solo e demais regras edilícias;
- v. Realocação e/ou otimização da área ocupada por equipamentos públicos; e
- vi. Redução da área ocupada por estacionamentos na superfície.

3.6.3. Os estudos de mercado deverão conter no mínimo a avaliação de produtos imobiliários com potencial para desenvolvimento na região incluindo, mas não se limitando a:

- i. Identificação de lotes ociosos, subutilizados e/ou potenciais para desenvolvimento imobiliário, inclusive por meio de desmembramento, remembramento ou reajuste de terreno;
- ii. Parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes e propostos;
- iii. Quadro de áreas e unidades propostos;
- iv. Custos estimados de construção e avaliação de possíveis fontes de financiamento, como FGTS, SBPE, FII, LCI e CRI;
- v. Valor do terreno, incluindo eventual cobrança de outorga onerosa, CEPAC ou outro instrumento de captura de valor;
- vi. Indicadores e premissas financeiras do setor imobiliário, como taxa mínima de atratividade (TMA), despesas indiretas, despesas financeiras, tributos e custo médio ponderado de capital (WACC);
- vii. Avaliação da demanda e do valor de aluguel e venda atual e ao longo do tempo, considerando os investimentos em obras públicas necessários e/ou desejáveis para fomentar o desenvolvimento imobiliário.

3.6.3.1. Os estudos de mercado deverão embasar a definição dos instrumentos jurídicos e financeiros.

3.6.4. A proposta de instrumentos jurídicos e financeiros deverá indicar um modelo para a obtenção de recursos e a viabilização das obras de interesse público do PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA.

3.6.4.1. Poderão ser propostos individualmente ou em conjunto, entre outros, os seguintes instrumentos:

- i. Operação Urbana Consorciada (OUC);
- ii. Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC);
- iii. Operação interligada;
- iv. Outorga onerosa do direito de construir;
- v. Outorga onerosa de alteração de uso;
- vi. Transferência do direito de construir;
- vii. Concessão urbanística;
- viii. Concessão e/ou permissão de uso;
- ix. Parceria público-privada (PPP);
- x. Direito de superfície;
- xi. Direito de laje;
- xii. Direito de preempção;
- xiii. Desapropriação por hasta pública;
- xiv. Desmembramento, remembramento e/ou reajuste de terrenos (*land readjustment*);
- xv. Contribuição de melhoria;
- xvi. Consórcio imobiliário;
- xvii. *Sale and leaseback*;
- xviii. Fundo de investimento imobiliário (FII);
- xix. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

3.6.5. O cronograma deverá apresentar premissas e prazos para o faseamento de obras de interesse público de forma gradual e coerente com o fluxo de arrecadação de recursos e o ritmo de desenvolvimento imobiliário identificado nos estudos de mercado.