

Resposta aos Pedidos de Esclarecimentos – Publicação D.O. 13/03/2023

01) PERGUNTA: A prefeitura pagará um subsídio apenas para o dono do imóvel. Ou engloba quem está abrindo um negócio ou recuperando um imóvel no perímetro informado?

Resposta: O potencial subsídio econômico será concedido para os titulares dos projetos selecionados via edital de chamamento público a ser publicado oportunamente pela Administração Pública Municipal.

Os valores recebidos deverão ser utilizados para o custeio das despesas ordinárias (locação, IPTU, taxa condominial, dentre outros) dos imóveis comerciais ociosos (lojas) credenciados no âmbito do Chamamento Público CCPAR nº 001/2023, cujas condições de elegibilidade estão descritas no instrumento convocatório e em seus respectivos anexos, dentre as quais, a situação de ociosidade, caracterizada pela ausência do exercício de atividade econômica no imóvel (item 4.2, “d”).

02) PERGUNTA: Posso solicitar como comerciante para nova locação que gerará emprego e movimentação? Se for pago apenas para o proprietário ele vai ganhar o dinheiro e manter a porta fechada até alguém alugar ou não. Ou seja, ele poderá receber sem fazer nada. E mesmo que seja a obrigação dele abrir por edital, ele poderá receber dobrado, da parte da prefeitura e locação e não se importar se o negócio fechará ou não em um mês ou dois dias. Porque mesmo que o locatário nesse caso fique inadimplente o dono terá o bolso cheio, logo não faz sentido pagar para quem não vai abrir um negócio.

Resposta: O Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023 tem por objeto cadastrar imóveis comerciais ociosos (lojas) que se enquadrem nas condições de elegibilidade descritas, os quais poderão vir a abrigar projetos e atividades econômicas de interesse do Município do Rio de Janeiro.

Posteriormente, será publicado novo chamamento público com todas as condições e especificações dos projetos a serem selecionados pelo Município do Rio de Janeiro para receber o potencial incentivo econômico para reativação da região descrita no Anexo I.

Desse modo, o incentivo econômico será recebido pelos projetos credenciados no próximo chamamento público e os valores serão utilizados exclusivamente para auxiliar o custeio as despesas ordinárias do imóvel a ser locado – como, por exemplo, aluguel, IPTU, taxa condominial, etc –, o qual deverá constar na relação de imóveis credenciados do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023, bem como nos custos necessários para implementação da atividade na região descrita no Anexo I.

03) PERGUNTA: Estou interessado em desenvolver projetos sociais na região. Represento uma instituição que atende todos os requisitos para atuar no local, porém, não somos proprietários de imóvel na região. Neste caso, como podemos proceder?

Um contrato de locação, com algum imóvel na região, nos tornaria apto ao credenciamento? Caso não, devemos antes procurar um possível proprietário interessado, e orientar o mesmo a se credenciar, para logo após, apresentar nossa ideia de utilização do espaço?

Haverá um segundo edital para propor o que será feito nos espaços credenciados? Devemos então aguardar o segundo edital?

Resposta: O Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023 tem por objeto cadastrar imóveis comerciais ociosos (lojas) que se enquadrem nas condições de elegibilidade descritas, os quais poderão vir a abrigar projetos e atividades econômicas de interesse do Município do Rio de Janeiro.

Posteriormente, será publicado novo chamamento público com todas as condições e especificações dos projetos a serem selecionados pelo Município do Rio de Janeiro para receber o potencial incentivo econômico para reativação da região descrita no Anexo I.

Sendo assim, caso o interesse seja na apresentação de projeto para reativação da área descrita no Anexo I, bem como recebimento do potencial incentivo econômico, será necessário aguardar a publicação do segundo edital de chamamento público.

04) PERGUNTA: Os 2 andares do sobrado, acessíveis através de uma entrada independente da loja, ficaram ociosos desde os primeiros meses da pandemia em 2020. Cláusula 4.2. e informe que o prédio deve possuir "pelo menos uma fachada e/ou acesso direto para logradouro público;"

Desde que o acesso é independente da loja, os andares ociosos podem ser contemplados por este edital?

Resposta: Não. Conforme item 4.2, "b" e "e" do Edital, apenas imóveis que possuam pelo menos uma fachada e/ou acesso direto para logradouro público e estejam situados no pavimento térreo serão considerados elegíveis para inclusão no cadastro do Município do Rio de Janeiro.

05) PERGUNTA: Gostaríamos também de saber se um estabelecimento já existente poderá participar do edital com o intuito de expandir suas atividades para incluir ações culturais, tais como lançamentos, exposições e mesas redondas, ou se é necessário que o projeto/espaço que usufrua do imóvel tenha sido criado recentemente.

Resposta: Os projetos selecionados posteriormente via novo edital a ser publicado deverão, necessariamente, firmar contrato de locação com os imóveis cadastrados no Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023 para recebimento do potencial incentivo econômico do Município do Rio de Janeiro.

Sendo assim, os imóveis deverão observar as condições de elegibilidade previstas no item 4.2 do Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023, dentre as quais, a situação de ociosidade, caracterizada pela ausência do exercício de atividade econômica (item 4.2, “d”).

06) PERGUNTA: Em relação à ocupação do espaço pela prefeitura antes de uma possível locação, indicada no Anexo II:

"DECLARO que possuo interesse em eventual disponibilização do imóvel para projetos do Município do Rio de Janeiro ante o recebimento de possível incentivo financeiro."

Há um limite de tempo do período em que o Município pode solicitar essa disponibilização do imóvel para projetos?

Resposta: O Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023 tem por objetivo cadastrar imóveis comerciais ociosos (lojas) que preencham os requisitos e condições descritos no instrumento convocatório e em seus respectivos anexos.

Ao realizar o preenchimento e o protocolo dos documentos necessários (incluindo o Anexo II), o proprietário está anuindo com a possibilidade de o imóvel a ser cadastrado venha a receber um dos projetos selecionados pelo Município do Rio de Janeiro em novo edital a ser publicado posteriormente.

Para concretizar tal possibilidade, as partes (proprietário credenciado no Chamamento Público CCPAR nº 001/2023; e projeto selecionado no futuro edital) deverão celebrar contrato de locação para disponibilização e uso do imóvel, considerando o potencial incentivo econômico a ser concedido pelo Município do Rio de Janeiro para custeio das despesas ordinárias do espaço (aluguel, IPTU, taxa condominial, etc).

07) PERGUNTA: No chamamento público diz que a Prefeitura pagará R\$ 75,00 por m² com limite de até 192m². Eu já vi que o imóvel fica dentro da zona que terá direito a esse incentivo, porém o imóvel tem 1.129m². Esse incentivo vai pagar até os 192m² ou por ter 1.129m² ele não tem direito?

Resposta: O potencial incentivo econômico descrito é de R\$ 75,00/m² (setenta e cinco reais por metro quadrado) com o limite de 192m² (cento e noventa e dois metros quadrados).

Desse modo, eventual imóvel cadastrado que possua área superior a 192m² (cento e noventa e dois metros quadrados) poderá vir a receber o potencial incentivo econômico via contrato de locação a ser celebrado com o projeto selecionado posteriormente.

Entretanto, tal incentivo estará limitado ao valor máximo de 192m². Eventual diferença entre os parâmetros estipulados no contrato de locação privado e o incentivo econômico deverão ser arcados com capital próprio dos responsáveis do projeto selecionado, inexistindo qualquer responsabilidade da Administração Pública Municipal.

08) PERGUNTA: O subitem 4.3.1, do Edital, prevê que o credenciamento não vincula o proprietário do imóvel a aceitar qualquer proposta futura para locação do imóvel. Desta forma, entendemos que, ainda que o credenciamento do imóvel seja homologado por essa r. Comissão de Avaliação, o proprietário do imóvel terá a liberdade, sem a necessidade de expor suas razões, para: (i) aceitar ou não as futuras propostas de locação; (ii) aceitar ou não os locatários indicados pela municipalidade; e (iii) para elaborar e negociar as condições dos futuros contratos de locação com os locatários, dentro de parâmetros privados. Estamos certos em nosso entendimento?

Resposta: Sim, o proprietário do imóvel credenciado não possui obrigação de celebrar contrato de locação para abrigar os projetos selecionados via edital a ser publicado oportunamente.

Entretanto, na hipótese de não celebração, o potencial incentivo econômico a ser recebido pelos titulares dos projetos não será repassado, via pagamento de aluguel, para o proprietário do imóvel cadastrado.

09) PERGUNTA: Em caso de futura venda do imóvel pelo atual proprietário, entendemos que o novo proprietário continuará gozando do benefício concedido pelo prazo que assim for definido na legislação que o aprovar. Estamos certos em relação a esse entendimento?

Resposta: Sim, desde que o contrato de locação eventualmente celebrado entre as partes (proprietário credenciado no Chamamento Público CCPAR nº 001/2023; e projeto selecionado no futuro edital) permaneça vigente, o benefício concedido seguirá sendo usufruído pelo novo proprietário a partir do pagamento dos alugueres devidos.

10) PERGUNTA: Ainda sobre a hipótese de venda futura do imóvel que tenha o credenciamento homologado, entendemos que não haverá direito de preferência ao Município para essa aquisição, sendo mantida tão somente as condições de

preferência ao locatário, observadas as disposições do art. 27 e seguintes, da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. Estamos corretos em relação a esse entendimento?

Resposta: Sim.

11) PERGUNTA: Em relação às alíneas “b.12.c” e “b.12.d”, do subitem 7.1, do Edital, entendemos que a proprietária de imóveis que tenha sede localizada fora do Município do Rio de Janeiro, deverá apresentar apenas a prova de regularidade fiscal municipal prevista na alínea “b.12.c”, não sendo necessária a apresentação da declaração constante da segunda parte da redação da alínea “b.12.d”, ou seja, a declaração de que não é proprietária do imóvel onde esteja localizada a sua sede, por ser a íntegra da alínea “b.12.d” dedicada exclusivamente à situação das empresas com sede no Município do Rio de Janeiro. Estamos corretos em relação a esse entendimento?

Resposta: Questionamento prejudicado em razão da republicação do Chamamento Público. Vide nova redação do item 7, “c.3.b” e “c.3.c”.

12) PERGUNTA: Em relação ao subitem 9.2, do Edital, pedimos a gentileza de esclarecer o que está compreendido no conceito de “despesas ordinárias do imóvel”, para os fins do presente Chamamento Público.

Resposta: O conceito de “despesas ordinárias do imóvel” compreende os custos relativos ao pagamento do aluguel convencionado entre as partes (proprietário credenciado no Chamamento Público CCPAR nº 001/2023; e projeto selecionado no futuro edital), do valor devido a título de taxa condominial, do valor de IPTU e das contas necessárias para desenvolvimento do projeto selecionado (água, luz, etc).

13) PERGUNTA: Já existe a informação de quando abre o período de cadastro para candidatos (empreendimentos culturais) a ocupar os imóveis do CHAMAMENTO PÚBLICO CP - CCPAR Nº 001/2023?

Resposta: O edital de chamamento público para seleção de projetos será publicado oportunamente pelos meios oficiais. Portanto, solicitamos que os interessados consultem diariamente o Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, assim como as páginas oficiais e redes sociais da Prefeitura e da CCPAR.

14) PERGUNTA: Boa tarde pelo que eu entendi este chamamento é somente para proprietários de imóveis no local não é para nós produtores ocuparmos áreas livres.

Resposta: O entendimento está correto. O Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023 busca cadastrar imóveis comerciais ociosos (lojas) que preencham os requisitos e condições de elegibilidade descritos no instrumento convocatório e em seus respectivos anexos.

Posteriormente será publicado novo edital para seleção e credenciamento de projetos de reativação urbana da região delimitada pelo Anexo I, bairro Centro.

15) PERGUNTA: A certidão da matrícula do imóvel exigida como um dos documentos poderia ser a ônus reais (ao invés da certidão de inteiro teor)? Caso negativo, especificar qual seria.

Resposta: Questionamento prejudicado em razão da republicação do Chamamento Público. Vide nova redação do item 7, “c.1”.

16) PERGUNTA: A mesma certidão pode ser aquela obtida digitalmente (online) nos sites competentes?

Resposta: Na forma do art. 3º, § 7º, do Provimento CGJ nº 89/2016, as certidões eletrônicas equiparam-se às certidões físicas, desde que seja possível sua validação e que a mesma possa ser emitida eletronicamente.

17) PERGUNTA: A certidão de situação fiscal e enfitêutica deve estar negativa (livre de débitos) para preenchimento dos requisitos?

Resposta: Não. Consoante previsto no instrumento convocatório, o interessado apenas deverá apresentar a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, sem a necessidade de que a mesma se encontre livre de débitos.

18) PERGUNTA: Este chamamento não serve para produção de shows? Espaço para eventos?

Resposta: O Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023 busca cadastrar imóveis comerciais ociosos (lojas) que preencham os requisitos e condições de elegibilidade descritos no instrumento convocatório e em seus respectivos anexos.

Posteriormente será publicado novo edital para seleção e credenciamento de projetos de reativação urbana da região delimitada pelo Anexo I, bairro Centro.

19) PERGUNTA: A data final para apresentação da documentação se encerra em 17/03/2022?

Resposta: Questionamento prejudicado em razão da republicação do Chamamento Público. O novo prazo para protocolo da documentação necessária se encerrará em 27/04/2023.

20) PERGUNTA: A certidão da matrícula do imóvel exigida como um dos documentos poderia ser a ônus reais (ao invés da certidão de inteiro teor)? Caso negativo, especificar qual seria.

Resposta: Questionamento duplicado, respondido no item 15.

21) PERGUNTA: A mesma certidão pode ser aquela obtida digitalmente (online) nos sites competentes?

Resposta: Questionamento duplicado, respondido no item 16.

22) PERGUNTA: A certidão de situação fiscal e enfitêutica deve estar negativa (livre de débitos) para preenchimento dos requisitos?

Resposta: Questionamento duplicado, respondido no item 17.

Resposta aos Pedidos de Esclarecimentos – Publicação D.O. 24/04/2023

23) PERGUNTA: Não consta no site a publicação no D.O. do Edital do dia 13/03/23 nem o teor do “Pedido de Esclarecimentos”. Poderiam verificar essa questão?

Resposta: As publicações mencionadas encontravam-se na área de licitações do sítio eletrônico da Companhia (<https://portomaravilha.com.br/licitacoes>). Em todo caso, tais documentos também foram disponibilizados na matéria consultada (<https://portomaravilha.com.br/noticiasdetalhe/5244-prefeitura-lanca-incentivo-para-comercio-do-centro>).

24) PERGUNTA: Foi incluído o novo item “c.1) Documento que comprove a posse legítima do requerente” e excluída a exigência de apresentação da matrícula do imóvel; no caso de a pessoa jurídica já ter entregue a documentação, incluindo ônus reais em seu nome (comprovando a propriedade), indago se nesse caso a comprovação da posse se torna dispensável.

Resposta: Não. Caso o interessado já tenha comprovado a propriedade/posse do imóvel em protocolo anterior, não será necessária a apresentação de documentação complementar. Contudo, ressalva-se a possibilidade de a Comissão de Avaliação promover diligência a fim de esclarecer ou complementar a instrução do processo, na forma do subitem 6.3.1 do edital.

25) PERGUNTA: Favor confirmar a prorrogação do prazo para o dia 27/04/23.

Resposta: Conforme expediente publicado na página 38 da edição do dia 13.03.2023 do D.O. Rio, os requerimentos de credenciamento poderão ser protocolados na sede da CCPAR até o dia 27.04.2023.

26) PERGUNTA: Para pessoa física é realmente necessário tirar certidão municipal e estadual?

Resposta: A documentação necessária para fins de credenciamento se encontra delimitada no item 7 do Edital. Nesse sentido, o item “c.3” denota a apresentação de “prova de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal” na forma descrita.

27) PERGUNTA: O imóvel não tem mais débito de IPTU mas na certidão constam pendências pois por alguma razão ainda não saiu da certidão, isso inviabiliza?

Resposta: Não, conforme respondido no item 17 da resposta aos pedidos de esclarecimentos disponibilizados em 13.03.2023, o interessado apenas deverá apresentar a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, sem a necessidade e desde que a mesma se encontre livre de débitos.

28) PERGUNTA: Posso enviar a documentação por email?

Resposta: Conforme item 3.1 do Edital, os requerimentos deverão ser protocolados na sede da CCPAR, de tal modo que não foi conferida possibilidade de envio da documentação por e-mail.

29) PERGUNTA: Gostaria de ter informações detalhadas sobre o processo e de que forma poderia inscrever o imóvel como possível candidato.

Resposta: O projeto descrito consiste no Edital de Chamamento Público CCPAR nº 001/2023, cujas informações podem ser obtidas a partir do endereço eletrônico <https://portomaravilha.com.br/noticiasdetalhe/5244-prefeitura-lanca-incentivo-para-comercio-do-centro>.

O efetivo cadastramento do imóvel depende do preenchimento dos requisitos de elegibilidade descritos no instrumento convocatório, dentre os quais, sua inserção na área delimitada entre as Ruas Primeiro de Março, Praça Pio X, Avenida Rio Branco e Rua da Assembleia, conforme descrito no Anexo I do Edital.

Caso, após a análise dos requisitos e das condições, haja interesse no efetivo cadastramento, o interessado deverá realizar o protocolo físico dos documentos solicitados na sede da CCPAR (Rua Sacadura Cabral, 133 – Saúde, Rio de Janeiro/RJ) até o dia 27/04/2023.

O requerimento de credenciamento será examinado pela Comissão de Avaliação e, caso atendidos os requisitos, seja incluído no cadastro de imóveis do Município do Rio de Janeiro.

30) PERGUNTA: Solicitamos a V. Sas. verificar há possibilidade de incluir através de um Termo Aditivo no Chamamento em referência a Rua das Marrecas – CEP 20031120.

Resposta: A área delimitada no Edital de Chamamento Público nº 001/2023 foi obtida com base em estudos elaborados pela Administração Pública, tendo sido delimitado o polígono compreendido entre as ruas Primeiro de Março, Praça Pio X, Avenida Rio Branco e Rua da Assembleia para fins de implementação da política pública preconizada nesta oportunidade.

O trecho transcrito dispõe que a área do projeto ensejará impacto direto na região do polígono e em suas imediações, assim como beneficiará de forma indireta outras localidades próximas como a Praça Mauá e a Cinelândia. Isto porque, a reativação urbana da região delimitada no Anexo I representará uma maior movimentação urbana do Centro da Cidade como um todo.

Desse modo, a política pública pretendida pelo Município do Rio de Janeiro nesta ocasião será atendida pelo cadastramento dos imóveis comerciais ociosos (lojas) localizados na área definida pelo Anexo I, pelo que, neste momento, não há possibilidade de inclusão do referido logradouro no escopo deste Chamamento Público.