

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 009/2023**  
**ESCLARECIMENTOS**

**Pergunta 1:** Nosso entendimento a partir do edital apresentado é que pode ser proposto um modelo onde há uma evolução de uso do espaço físico a ser utilizado ao longo do tempo, esse entendimento está correto?

**Resposta:** Pedimos que especifique sua pergunta, mas podemos adiantar que o empreendimento precisará manter-se focado em desenvolvimento tecnológico e inovação.

**Pergunta 2:** Nosso entendimento é que há uma liberdade para proposição de um modelo jurídico que melhor atenda, porém os detalhes, incluindo um conjunto de cláusulas, condições, e contratos serão discutidos em um momento após a seleção do operador, nosso entendimento está correto?

**Resposta:** Sim.

**Pergunta 3:** O edital pede uma modelagem para um período de 10 anos, porém não há uma menção explícita sobre o período de uso do espaço, esse será um tema para discussão após a seleção?

**Resposta:** A proposta a ser apresentada deverá considerar um período mínimo de 10 anos, mas o proponente deverá sugerir o prazo que melhor atender ao seu projeto.

**Pergunta 4:** Há previsão de entrega de espaço com algum equipamento? Como por exemplo a instalação de ar-condicionado (será um ar-condicionado central para todo o espaço), os equipamentos de cozinha etc.

**Resposta:** O Núcleo de Educação será entregue com todos os equipamentos e mobiliário. Já os demais Núcleos serão entregues somente com equipamentos de climatização instalados e prontos para funcionamento, podendo ser splits ou cassetes, devidamente dimensionados para o uso de cada espaço.

Oportunamente, em procedimento decorrente do Chamamento Público nº 009/2023, será entregue ao gestor o projeto *As Built* e o *Data Book* da construção e de funcionamento dos equipamentos.

**Pergunta 5:** Está previsto elevadores ou equipamento de acessibilidade para o mezanino? Se sim, esse equipamento será entregue com a obra?

**Resposta:** Sim, para acesso ao mezanino serão instaladas duas plataformas elevatórias cabinadas de acionamento hidráulico.

Oportunamente, em procedimento decorrente do Chamamento Público nº 009/2023, será entregue ao gestor o projeto *As Built* e o *Data Book* da construção e de funcionamento dos equipamentos.

**Pergunta 6:** Com relação aos equipamentos dos espaços de integração, o que está previsto para ser entregue? O que será equipado no escopo de implantação do IMPA? (ex: anfiteatro)

**Resposta:** O Núcleo de Educação será entregue com todos os equipamentos e mobiliário necessário, incluindo móveis de todas as salas de aula, laboratórios, salas de estudo, biblioteca e administração, além de quadros brancos, computadores, projetores, sistemas de som, dados e telefonia. A proposta a ser apresentada pelo proponente deverá prever a aquisição de todos os equipamentos e mobiliário necessários para o adequado funcionamento dos Núcleos de Integração e de Inovação.

**Pergunta 7:** Quais as metragens quadradas previstas para cada espaço: Núcleo de educação, núcleo de inovação e núcleo de integração? O que é espaço de mezanino e o que é espaço no piso térreo para cada tipo de espaço?

**Resposta:** A tabela **Quadro de Áreas** segue em anexo.

Importante ressaltar que, com exceção da área destinada ao Núcleo de Educação, as demais descrições dos ambientes são apenas sugestões/ilustrativas, tratando-se de espaços com a metragem indicada na referida tabela, a serem utilizadas conforme decisão do futuro gestor e, ainda, poderão sofrer alterações para adaptação do espaço físico, de forma a atender o projeto proposto pelo proponente, conforme previsto no Termo de Referência.

**Pergunta 8:** Quantas salas, de quais tamanhos, e em qual pavimento, estão previstas no núcleo de inovação?

**Resposta:** A tabela **Quadro de Áreas** segue em anexo.

Importante ressaltar que, com exceção da área destinada ao Núcleo de Educação, as demais descrições dos ambientes são apenas sugestões/ilustrativas, tratando-se de espaços com a metragem indicada na referida tabela, a serem utilizadas conforme decisão do futuro gestor e, ainda, poderão sofrer alterações para adaptação do espaço físico, de forma a atender o projeto proposto pelo proponente, conforme previsto no Termo de Referência.

**Pergunta 9:** O que há de espaço e qual a respectiva metragem e/ou capacidade no espaço de integração? (ex: Anfiteatro)

**Resposta:** A tabela **Quadro de Áreas** segue em anexo.

Importante ressaltar que, com exceção da área destinada ao Núcleo de Educação, as demais descrições dos ambientes são apenas sugestões/ilustrativas, tratando-se de espaços com a metragem indicada na referida tabela, a serem utilizadas conforme decisão do futuro gestor e, ainda, poderão sofrer alterações para adaptação do espaço físico, de forma a atender o projeto proposto pelo proponente, conforme previsto no Termo de Referência.

**Pergunta 10:** Nosso entendimento para fins de atendimento a especificação solicitada no edital é que se espera uma apresentação agregada do uso e destinação dos espaços, por exemplo X m<sup>2</sup> para posições de coworking, e que não é necessário nesse momento uma planta baixa apontando a localização desses espaços, nosso entendimento está correto?

**Resposta:** Sim.

**Pergunta 11:** Há uma memória de cálculo que possa ser disponibilizada que detalhe os números apresentados? Quais os elementos de despesas que estão considerados neste cálculo? (ex: luz, água, jardinagem, segurança, etc.). Há um custo de gestão condominial nessa estimativa?

**Resposta:** Foi realizado um levantamento preliminar, considerando as despesas administrativas, com pessoal, para conservação, manutenção, jardinagem, pequenas reposições e materiais de consumo, totalizando entre R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) e R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Não foram considerados nesse levantamento as despesas com o consumo de água, energia, gás e seguros.

**Pergunta 12:** Há um estudo sobre o que é um custo fixo que independe do uso do espaço e o que são custos que aumentam com a maior utilização de metros quadrados do espaço?

**Resposta:** Esse estudo não foi realizado.

**Pergunta 13:** Entendemos que é possível selecionar algumas das verticais apresentadas no edital (energia, varejo, biotecnologia, educação, telecomunicações, financeiro, turismo, saúde e economia criativa.) para serem escopo de atuação e que não há obrigatoriedade de atender a todas as verticais, nosso entendimento está correto?

**Resposta:** Sim.

**Pergunta 14:** Nosso entendimento é que texto digital a4 pode ser um PDF gerado a partir de uma apresentação em Powerpoint em formato paisagem. Esse entendimento está correto?

**Resposta:** Sim.

**Pergunta 15:** Há alguma orientação para a entrega dos documentos em Pen Drive?

**Resposta:** A mídia digital deverá contemplar em integridade os documentos impressos que forem apresentados pelo proponente.

**Pergunta 16:** O edital não permite o pedido de recursos financeiros a CCPAR, mas a prefeitura ou algum órgão ligado a ela, poderiam ser investidores ou mantenedores do espaço?

**Resposta:** Não. Para a manutenção do empreendimento e a remuneração do gestor e da CCPAR o proponente deverá sugerir em sua proposta o arranjo jurídico, modelo de exploração e receitas e o prazo necessário para a sustentabilidade do projeto proposto.

Nada impede que, durante o prazo concedido para gestão e exploração do Porto Maravalley, o gestor se classifique para acesso a programas de incentivo seja no âmbito federal, estadual ou municipal.

**Pergunta 17:** Entendemos que o assunto é de grande relevância estratégica para a prefeitura, porém novembro é um mês com muitos feriados, além disso, construir uma proposta e alinhar um modelo de participação de várias empresas em grupo acaba requerendo alguns trâmites formais de governança que demandam tempo. Dessa forma gostaríamos de solicitar uma prorrogação de 15 dias para o prazo de entrega das propostas. Esse tempo extra é fundamental para o avanço e o detalhamento da proposta. Caso não seja possível a prorrogação de prazo, gostaríamos que fosse formalizada a data que está sendo considerada como último dia para apresentação das propostas.

**Resposta:** O Chamamento Público nº 009/2023 foi republicado em 06/11/2023, tendo sua data de encerramento prorrogada por 20 dias, encerrando em 05/12/2023.

**Pergunta 18:** Gostaríamos de realizar uma conversa com o IMPA para entendimento do plano de utilização do espaço.

**Resposta:** O contato com o IMPA será realizado após a definição do futuro gestor, mas todas as dúvidas em relação à utilização do espaço poderão ser realizadas através do envio de e-mail para [cpl@ccpar.com.br](mailto:cpl@ccpar.com.br).

**Pergunta 19:** Qual é a lei municipal de incentivo fiscal em vigor?

**Resposta:** A Lei Municipal nº 7.000, de 26 de julho de 2021, reduz o ISS de 5% para 2% para empresas de tecnologia instaladas na região da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro.

**Pergunta 20:** A prefeitura espera alguma forma de receita ou contrapartida?

**Resposta:** Sim.

**Pergunta 21:** Quem será responsável pelos custos de água, luz e impostos relacionados ao empreendimento?

**Resposta:** O futuro gestor será o responsável por assumir e gerir todas as despesas para o adequado funcionamento do Porto Maravalley. No entanto, tais custos deverão ser previstos na modelagem econômico-financeira e serão repassados ao IMPA, de forma parcial e proporcional ao espaço utilizado nas instalações.

**Pergunta 22:** Haverá algum custo de aluguel de espaço ou alguma outra taxa envolvida?

**Resposta:** Não. Para apresentação da proposta de que trata o Chamamento Público nº 009/2023, o proponente deverá considerar as responsabilidades e despesas previstas no Termo de Referência.

**Pergunta 23:** Será responsabilidade do futuro gestor gerir todas as instalações (*facilities*), inclusive as relacionadas à universidade?

**Resposta:** Sim. A administração predial do empreendimento ficará sob responsabilidade do futuro gestor. No entanto, os custos referentes à esta administração deverão ser previstos na modelagem econômico-financeira e serão repassados ao IMPA, de forma parcial e proporcional ao espaço utilizado nas instalações.

**Pergunta 24:** O IMPA prevê alguma escala ou horário de funcionamento específico?

**Resposta:** As aulas do IMPA TECH estão previstas para acontecer de segunda à sexta-feira, das 8h às 17h.

**Pergunta 25:** A Prefeitura fará algum aporte mensal para ajudar no custeio?

**Resposta:** Não.

**Pergunta 26:** Já existe levantamento de custos de todos os equipamentos e móveis necessários para compor o Hub de inovação?

**Resposta:** Não. Os equipamentos e mobiliários necessários para a implantação do *hub* de inovação será determinado pelo futuro gestor e precisa ser previsto na concepção da modelagem econômico-financeira a ser apresentada pelo proponente.

**Pergunta 27:** Qual o prazo previsto de concessão do empreendimento e se existe previsão de renovação automática por igual período?

**Resposta:** Tanto o modelo de exploração do Porto Maravalley quanto o prazo em que perdurará o referido instrumento jurídico deverão ser sugeridos pelo proponente e justificados na proposta, estando de acordo com a descrição do projeto, plano de negócios e modelagem econômico-financeira a serem apresentados, considerando o prazo mínimo de 10 anos.

**Pergunta 28:** Qual a data limite para a apresentação da proposta?

**Resposta:** A data limite para apresentação das propostas é 5 de dezembro de 2023.

**Pergunta 29:** A proposta poderá ser entregue por qualquer portador ou será necessário um portador credenciado pela empresa proponente?

**Resposta:** A proposta poderá ser entregue através de qualquer portador.

**Pergunta 30:** Como deverá ser feita a comprovação das startups (item 5.1., "b")? "Demonstrem ter feito aceleração e/ou incubação de, no mínimo, 10 (dez) empresas até a data de publicação deste Chamamento."

**Resposta:** A experiência do proponente deverá ser confirmada através da apresentação de documento comprobatório, como cópia contratual ou outro documento que demonstre esse tipo de relação.

**Pergunta 31:** O edital traz diferentes valores. Qual é o valor de referência do edital?

**Resposta:** Pedimos que especifique sua pergunta, mas informamos que o proponente deverá considerar os valores informados no edital republicado em 06/11/2023.

**Pergunta 32:** Será pelo menor preço?

**Resposta:** O Chamamento Público nº 009/2023 não é uma licitação, mas um chamamento para apresentação de propostas conceituais e econômicas com o objetivo de desenvolver, operacionalizar e gerir o Porto Maravalley.

**Pergunta 33:** Quais os CNAES exigidos da empresa participante?

**Resposta:** Não há delimitação dos CNAES exigidos para apresentação das propostas, desde que o CNAE primário da empresa - ou de uma das empresas, no caso de participação em grupo - seja compatível com o objeto do Chamamento.

**Pergunta 34:** Já há previsão de quando abrirá o edital para os grupos interessados em se instalar no Hub de Inovação?

**Resposta:** Não há previsão de abertura de edital com tal objeto. O Chamamento Público nº 009/2023 trata-se de um chamamento para apresentação de propostas conceituais e econômicas de interessados em desenvolver, operacionalizar e gerir o projeto Porto Maravalley, nos termos especificados em seu edital e termo de referência.

**Pergunta 35:** Com relação ao item 4.3.2 do Anexo I, é possível especificar quais as despesas o estudo de viabilidade preliminar levantou? Ou seja, o valor estimado de R\$300.000,00 contempla, por exemplo, os custos com energia, água, serviços e pessoal de limpeza?

**Resposta:** Foi realizado um levantamento preliminar dos custos para manutenção predial do equipamento, considerando as despesas administrativas, com pessoal, para conservação, manutenção, jardinagem, pequenas reposições e materiais de consumo. Os valores informados no item 4.3.2 do Anexo I não contemplam estimativa das despesas com o consumo de água, energia, gás e seguros.

**Pergunta 36:** Ainda com relação ao item 4.3.2 esse custo mensal estimado se refere apenas ao espaço destinado ao Hub (6.000 m<sup>2</sup>) ou ao complexo inteiro (9.500 m<sup>2</sup>)? Ou seja, o valor estimado no estudo de viabilidade, até R\$300.000,00, deverá ser dividido entre IMPA e Parceiro Privado, isso?

**Resposta:** Os valores informados no item 4.3.2 do Anexo I se referem a estimativa das despesas para manutenção predial considerando todo o empreendimento (Núcleo de Inovação, de Interação e de Educação). Neste sentido, as despesas deverão ser divididas com o IMPA de forma parcial e proporcional ao espaço utilizado nas instalações.

**Pergunta 37:** Será necessário estipular alguma interação entre os espaços destinados para o IMPA e para o parceiro privado? No contexto do plano de negócios, será permitido prever a utilização dos espaços, compartilháveis, do IMPA para geração de receita?

**Resposta:** O gestor privado não poderá comercializar nenhum dos espaços previstos no Núcleo de Educação. No entanto, há interesse por parte da CCPAR, do Município e do IMPA que haja interação e integração entre os atores que desfrutarão do espaço, a fim de gerar um ambiente de convívio entre agentes da instituição privada e acadêmica.

**Pergunta 38:** Já existe algum instrumento jurídico firmado com Americanas, Rede D'or e outros parceiros, que foram citados em diversas entrevistas com secretário, prefeito e outros? É uma questão relevante pois são as empresas âncoras que contribuem consideravelmente para receita recorrente.

**Resposta:** Para elaboração da proposta o proponente deverá considerar apenas a participação da CCPAR e do IMPA no projeto Porto Maravalley.

**Pergunta 39:** Inclusive, é possível disponibilizar o estudo de viabilidade citado no item 4.3.2 do Anexo I? Acreditamos que esse estudo deve ser bastante abrangente, contendo inclusive os valores cobrados, de aluguel, arrendamento e outros, no entorno do Porto Maravalley. Caso não o estudo não apresente essas informações, a CCPAR possui esse conhecimento?

**Resposta:** O estudo de viabilidade de que trata o item 4.3.2 do Anexo I se refere ao levantamento de despesas para manutenção predial do Porto Maravalley e os valores informados no referido item poderão ser utilizados para elaboração da modelagem econômico-financeira do proponente. Quaisquer outros valores deverão ser levantados pelo interessado.

**Pergunta 40:** É possível disponibilizar um vídeo que apresente o estado atual das obras de reforma do galpão?

**Resposta:** Não. Conforme previsto no item 8 do edital de Chamamento, é possível a realização de visita técnica presencial. Caso haja interesse em realizá-la, deverão ser seguidas as orientações de agendamento indicadas no edital.

**Pergunta 41:** O recurso citado, de R\$32 milhões, também foi destinado para aquisição de móveis, ar-condicionados, conforme consta no anexo II?

**Resposta:** Não. O valor mencionado é referente ao investimento com obras de reforma estrutural, para a transformação do antigo galpão em um equipamento moderno e dotado de toda a infraestrutura física, hidráulica e elétrica necessária para receber as instalações do *hub* e do IMPA.

Informamos, ainda, que o Núcleo de Educação será o único espaço entregue com todos os equipamentos e mobiliário. Já os demais Núcleos serão entregues somente com equipamentos de climatização instalados e prontos para funcionamento, podendo ser

splits ou cassetes, devidamente dimensionados para o uso de cada espaço. A proposta a ser apresentada pelo proponente deverá prever a aquisição de todos os equipamentos e mobiliário necessários para o adequado funcionamento dos Núcleos de Integração e de Inovação.

**Pergunta 42:** No âmbito do projeto arquitetônico, já ficou definido os lugares onde os restaurantes deverão se instalar? A estrutura para instalação dessas empresas de alimentos também foi montada?

**Resposta:** Os restaurantes, lanchonetes e/ou cafés deverão ser instalados no Núcleo de Integração. No entanto, o espaço será entregue sem a estrutura para esses serviços e a proposta a ser apresentada pelo proponente deverá prever a aquisição de todos os equipamentos e mobiliário necessários para o adequado funcionamento do Núcleo mencionado.

**Pergunta 43:** Cada empresa, do pool, deverá apresentar um anexo III, ou será possível que todas as empresas apresentem apenas um documento, contendo a assinatura dos representantes envolvidos? Também se aplica ao Anexo IV? Todos deverão assinar?

**Resposta:** No caso de apresentação de proposta em grupo, caso não haja uma procuração dando poderes a um dos representantes, todos os interessados que compõem o grupo deverão apresentar todos os anexos preenchidos e assinados.