CONCORRÊNCIA CO SMAC Nº 01/2025

CONCESSÃO PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE APOIO À VISITAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS PARQUES CARIOCAS, DIVIDIDO EM 2 (DOIS) BLOCOS, NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO/RJ

RESPOSTAS AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

PUBLICADO EM 17/09/2025

PREFEITURA RIO | CCPar

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
1	12/09/2025	APÊNDICE – PARÂMETROS CONSTRUTIVOS	4.1. PNM DO PENHASCO DOIS IRMÃOS Item: 4.1.1. ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	As intervenções caracterizadas como Pavimentações ou Edificações estão sujeitas aos parâmetros construtivos de cada Parque. Nesse sentido, indagamos a possibilidade da ampliação da "ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA" estipulada para o "PNM DO PENHASCO DOIS IRMÃOS" de 155,09m^2 para 500m^2	A Área Construtiva Facultativa, prevista no Apêndice I - Parâmetros Construtivos, representa, no momento, o limite máximo de metragem para novas edificações e pavimentações, conforme estabelecido no próprio Apêndice. A Concessionária poderá submeter suas propostas ao Poder Concedente por meio do Plano de Implantação, o qual deverá ser revisto periodicamente ao longo do prazo da concessão. Eventuais alterações deverão ser implementadas em comum acordo entre as partes, por meio de aditivo, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis.
2	12/09/2025	APÊNDICE – PARÂMETROS CONSTRUTIVOS	4.2. PARQUE GAROTA DE IPANEMA Item: 4.2.1. ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA	As intervenções caracterizadas como Pavimentações ou Edificações estão sujeitas aos parâmetros construtivos de cada Parque. Nesse sentido, indagamos a possibilidade da ampliação da "ÁREA CONSTRUTIVA FACULTATIVA" estipulada para o "PARQUE GAROTA DE IPANEMA" de 494,50m^2 para 2.494,50m^2, sendo 2.000m^2 destinado à implantação de equipamento de exclusivo interesse e uso turístico. Entende-se por atividades turísticas os meios, estruturas e serviços criados ou adaptados para proporcionar atividades de lazer, descanso e entretenimento aos visitantes, englobando tanto instalações físicas (edifícios, atrações) quanto a infraestrutura e os serviços associados, que tornam o lazer possível e atraente para os turistas, contribuindo para a competitividade e o desenvolvimento do Parque Garota de Ipanema.	A Área Construtiva Facultativa, prevista no Apêndice I - Parâmetros Construtivos, representa, no momento, o limite máximo de metragem para novas edificações e pavimentações, conforme estabelecido no próprio Apêndice. A Concessionária poderá submeter suas propostas ao Poder Concedente por meio do Plano de Implantação, o qual deverá ser revisto periodicamente ao longo do prazo da concessão. Eventuais alterações deverão ser implementadas em comum acordo entre as partes, por meio de aditivo, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis.
3	12/09/2025	EDITAL	23. DO REEMBOLSO DAS DESPESAS	Em função dos serviços técnicos prestados no âmbito da estruturação da CONCESSÃO, a Licitante vencedora do certame deverá reembolsar tanto o	Sobre o pedido de esclarecimento referente aos itens 23.1.1 e 23.1.2 do edital cabe mencionar que os valores relativos à remuneração fixa e variável do

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
			VINCULADAS À CONCESSÃO	BNDES, como a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR pelos custos incorridos, que conforme o edital monta ao valor aproximado de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Ocorre, no entanto, que os valores apresentados no Edital a título de reembolso pelos estudos realizados estão muito acima do que é usualmente praticado pelo mercado em tipos similares de estudo, como exemplo, MIP Parque da Catacumba R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil) anexo 1, MIP Bosque da Barra e Chico Mendes R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil) Anexo 2. Por esta razão, servimo-nos da presente para requerer a substancial redução do valor desse reembolso em no mínimo 50% do valor constante na cláusula 23 e seguintes do Edital, as saber: 23.1.1. Para o BLOCO B, R$ R$ 665.000,00 23.1.2. i.) Para o BLOCO B, R$ 224.842,03 23.1.2. ii.) Para o BLOCO B, R$ 1.660.373 23.1.3.1.) Para o BLOCO B, R$ 672.877,31 23.2. Para o BLOCO B, R$ 500.000,00 Somatório R$ 3.058.757,34 Redução de 50% = R$ 1.529.378,67	BNDES que constam no Edital estão baseados no Contrato de Estruturação de Projeto celebrado entre o Município do Rio de Janeiro e o BNDES. Quanto aos valores de ressarcimento de gastos previstos no item 23.1.3 cabe esclarecer que tais valores são gastos já incorridos com a contratação de terceiros pelo BNDES para a elaboração dos serviços técnicos dos seis parques e o ressarcimentos de tais gastos estão previstos no Contrato de Estruturação de Projeto celebrado entre o Município do Rio de Janeiro e o BNDES. Contudo, no item 23.1.4 do edital, há previsão de diluição de prazo do pagamento a ser realizado pelo Concessionário em duas parcelas. Por fim, os valores previstos no item 23.2 são destinados a ressarcir os custos incorridos pela CCPAR no seu papel de apoio à administração municipal no processo de estruturação e licitação do projeto.
4	12/09/2025	ANEXO B TERMO DE REFERÊNCIA BLOCO B	2.3.6. Implantação de Restaurante – Item 2.3.6.2.	Dentre os investimentos obrigatórios a CONCESSIONÁRIA deverá implantar um restaurante o qual deverá apresentar metragem máxima de 200,00m^2 (duzentos metros quadrados), considerando todas as dependências e varanda externa, conforme descrito no item ii da cláusula 2.3.6.2. Ocorre que para implantação de um restaurante com todas as dependências a área ideal é de 400,00m^2. Por esta razão, servimo-nos da	A metragem indicada no Termo de Referência decorre de estudos técnicos específicos que priorizaram a preservação do caráter paisagístico e a proteção ambiental, de modo a minimizar os impactos decorrentes das construções e assegurar a manutenção da característica dos parques enquanto áreas públicas de uso livre. A Área Construtiva Facultativa, prevista no Apêndice I - Parâmetros Construtivos, representa, no momento, o limite máximo de metragem para novas edificações

Nº	Data	Documento	Item/Cláusula	Esclarecimento/Sugestão/Crítica	Resposta
				presente para requerer a ampliação da metragem máxima para 400m^2.	e pavimentações, conforme estabelecido no próprio Apêndice. A Concessionária poderá submeter suas propostas ao Poder Concedente por meio do Plano de Implantação, o qual deverá ser revisto periodicamente ao longo do prazo da concessão. Eventuais alterações deverão ser implementadas em comum acordo entre as partes, por meio de aditivo, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis.