

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
CCPAR
CHAMAMENTO PÚBLICO CP - CCPAR
Nº 005/2023

1. INTRODUÇÃO

1.1. A COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS – CCPAR torna público que fará realizar **CHAMAMENTO PÚBLICO** sob a modalidade de **SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÃO** para apresentação de propostas conceituais e econômicas de interessados na requalificação, revitalização e gestão do imóvel situado à Rua das Laranjeiras, nº 90/92 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ (Mercadinho São José) e de seu imóvel contíguo, localizado à Rua das Laranjeiras, 86 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, inscritos, respectivamente, sob as matrículas nº 200.142 e 200.141, perante o 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

1.2. O presente Chamamento Público se rege por toda a legislação aplicável à espécie, especialmente pela Lei Federal nº 13.303/2016, pelo Decreto Rio nº 44.698/2018, pelo Regulamento de Licitações e Contratos da Companhia; bem como as normas constantes deste Edital e seus Anexos, normas que os interessados declaram, pela sua participação no certame, conhecer e a elas se sujeitarem incondicional e irrestritamente.

1.3. As retificações do Edital, por iniciativa oficial ou provocada por eventuais manifestações de interessados, serão acatadas por todas as participantes e serão divulgadas pela mesma forma que se deu publicidade ao presente Edital, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, a modificação não alterar a formulação das propostas.

1.4. O Chamamento Público a que se refere este Edital poderá ser adiado, revogado por razões de interesse público decorrentes de fatos supervenientes devidamente comprovado, ou anulado, sem que caiba às participantes qualquer direito à reclamação ou indenização por estes motivos.

1.5. Os interessados poderão solicitar, por escrito, esclarecimentos acerca do objeto deste Edital ou interpretação de qualquer de seus dispositivos em até 5 (cinco) dias úteis antes da data marcada para apresentação dos requerimentos. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados aos cuidados da Comissão de Avaliação e protocolados na sede da COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS - CCPAR, na Rua Sacadura Cabral, nº 133, Saúde, na Cidade do Rio de Janeiro, telefone (21) 2153-1400, ou pelo e-mail: cpl@ccpar.com.br, das 10h às 16h.

1.6. Este Edital e seus Anexos estão disponibilizados no sítio <https://www.ccpa.rio>, bem como na sede da CCPAR, no endereço descrito no subitem **1.5**, podendo os interessados comparecer munidos de *pen drive* para gravação dos arquivos.

2. AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DO CHAMAMENTO

2.1. A autorização do Diretor Presidente consta do Processo Administrativo nº CCP-PRO-2023/00072 de 29/05/2023, tendo sido publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro (D.O. RIO) de 30/05/2023.

3. PRAZOS

3.1. Os requerimentos de credenciamento deverão ser protocolados na sede da COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS - CCPAR, na Rua Sacadura Cabral, nº 133, Saúde, na Cidade do Rio de Janeiro no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados da publicação deste Edital.

4. DO OBJETO

4.1. O presente Chamamento Pública visa a obtenção de informações através da apresentação de propostas conceituais e econômicas de interessados na requalificação e revitalização e gestão do imóvel situado à Rua das Laranjeiras, nº 90/92 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ (Mercadinho São José) e de seu imóvel contíguo, localizado à Rua das Laranjeiras, 86 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, inscritos, respectivamente, sob as matrículas nº 200.142 e 200.141, perante o 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

4.1.1. A elaboração das propostas conceituais deverá observar as premissas e os requisitos previstos no Anexo I deste Edital.

5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do presente Chamamento Público pessoas físicas ou jurídicas, individualmente ou em grupo, interessados na requalificação, revitalização e gestão do imóvel situado à Rua das Laranjeiras, nº 90/92 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ (Mercadinho São José) e de seu imóvel contíguo, localizado à Rua das Laranjeiras, 86 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, inscritos, respectivamente, sob as matrículas nº 200.142 e 200.141, perante o 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

5.2. No caso de participação em grupo, não haverá a necessidade de estabelecimento de vínculo

formal entre os participantes.

5.3. Não será permitida a participação de empresas cujos dirigentes, gerentes, sócios ou componentes do seu quadro técnico sejam servidores da Administração Direta ou Indireta do Município, ou que o tenham sido nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data deste Chamamento. O mesmo impedimento se aplica ao caso de o participante ser pessoa física e esteja enquadrada em alguma das situações deste item 5.3.

5.4. Será vedada também a participação de empresas que possuam em seus quadros funcionais profissional que tenha ocupado cargo integrante dos 1º e 2º escalões da Administração Direta ou Indireta do Município, nos últimos 12 (doze) meses, devendo apresentar declaração de atendimento a tal requisito.

6. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

6.1. Além da proposta conceitual, os interessados deverão apresentar os documentos especificados a seguir:

a) Para pessoas físicas:

a.1) Cópia da Identidade e do CPF;

b) Para pessoas jurídicas:

b.1) Registro comercial, no caso de empresário individual;

b.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;

b.3) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;

b.4) A prova da investidura dos administradores da sociedade limitada eventualmente designados em ato separado do Contrato Social, mediante termo de posse no livro de atas da Administração e averbação no registro competente;

b.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;

b.6) Prova de inscrição do CNPJ da pessoa jurídica.

7. VISITA TÉCNICA

7.1. É facultada a realização de vistoria técnica, destinada à verificação presencial das condições, natureza e mensuração dos materiais e equipamentos necessários para elaboração das propostas conceituais e econômicas, sempre com o acompanhamento de profissional técnico da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR.

7.2. Optando pela visita técnica, o interessado deverá providenciar seu agendamento, devendo fazê-lo com até 02 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data do agendamento pretendido, por meio de solicitação dirigida ao seguinte endereço de e-mail: cpl@ccpar.com.br.

7.3. Para a respectiva vistoria técnica o interessado deverá comparecer pessoalmente ou se fazer representar por intermédio de representante devidamente identificado, no horário agendado.

7.4. Cada interessado poderá designar no máximo 04 (quatro) representantes para o acompanhamento da visita técnica agendada.

7.5. A visita técnica poderá ser realizada com até 05 (cinco) dias úteis de antecedência da data prevista para o recebimento das propostas.

8. REUNIÃO COM INTERESSADOS

8.1. No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a recebimento das propostas conceituais e econômicas, os interessados serão convocados para realização de reunião para exposição do projeto e eventuais esclarecimentos solicitados pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR.

8.1.1. Apenas serão convocados os interessados que apresentem proposta conceitual em conformidade com as premissas e os requisitos elencados no Anexo I.

8.2. As reuniões terão duração máxima de 90 (noventa) minutos e poderão ser realizadas nas modalidades presencial ou remota.

8.3. Cada interessado poderá comparecer com, no máximo, 3 (três) representantes.

8.4. As reuniões serão norteadas pela proposta conceitual apresentada pelo interessado, assim como de informações públicas e do material disponibilizado neste Chamamento Público.

8.5. Caso a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR entenda pertinente e, sem prejuízo do disposto no item 8.1, poderá convocar os interessados para reunião conjunta para apresentação de balizas e premissas gerais sobre o projeto.

9. USO DA INFORMAÇÃO

9.1. As informações colhidas em qualquer etapa do presente Chamamento Público serão utilizadas na estruturação do projeto em questão, não havendo direito de indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza por parte do poder público ou do parceiro privado.

9.2. As informações fornecidas não poderão ser reveladas pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR para terceiros sem o consentimento prévio e expresso do interessado, exceto na hipótese de sua utilização para estruturação do projeto e/ou seleção do parceiro privado.

10. FORO

10.1. Fica eleito o foro Central da Comarca da Capital do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer questões, dúvidas ou demandas referentes à execução do objeto deste Chamamento Público.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. A participação dos interessados no presente Chamamento Público não gera direito a contratação futura.

11.2. Integram o presente Edital todas as instruções, observações e restrições contidas nos seus anexos:

Anexo I – Premissas e Requisitos da Requalificação e Revitalização
Anexo II – Apresentação Concessão Mercadinho São José;
Anexo III – Laudo de Avaliação Rua das Laranjeiras, nº 90/92 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ;
Anexo IV – Laudo de Avaliação Rua das Laranjeiras, nº 86 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ;
Anexo V – Declaração de Responsabilização Civil e Administrativa, nos termos da Lei Federal n.º 12.846/2013 e Decreto Municipal 43.562/2017 (para pessoa jurídica);
Anexo VI – Declaração de Inexistência de Impedimento.

COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS – CCPAR

ANEXO I DO EDITAL DE CHAMAMENTO PREMISSAS E REQUISITOS DA REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO

1. Contexto

Localizado à Rua das Laranjeiras, nº 90/92 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, o Mercadinho São José é uma atração turística e histórica da Zona Sul da Cidade do Rio de Janeiro. Outrora uma senzala e um celeiro de uma fazenda localizada no Parque Guinle, o local foi transformado em um mercado de horifrutigranjeiros para abastecer a população com produtos mais baratos durante a Segunda Guerra Mundial, tendo sido inaugurado em 31 de maio de 1944.

Posteriormente, o uso do imóvel foi alterado e o espaço passou a reunir comerciantes e expositores de arte, cultura e gastronomia. Com capacidade para aproximadamente 600 (seiscentas) pessoas, o Mercadinho São José abrigou 16 (dezesseis) boxes, onde funcionavam 6 (seis) bares/restaurantes, 2 (duas) lojas, 1 (um) estúdio musical e um atelier de artes plásticas, se tornando uma referência para moradores da Cidade e turistas.

Em 2018, o Mercadinho São José foi desocupado e teve suas atividades suspensas. Depois de um longo período sem manutenção, atualmente o imóvel se encontra em mau estado de conservação predial, tendo sido alvo de vandalizações frequentes e, inclusive, sofrendo recente tentativa de invasão por moradores de rua.

Em razão de sua importância cultural e história para a Cidade, o Município do Rio de Janeiro e a União Federal e o Instituto Nacional do Seguro Social (“INSS”) celebraram, em 23 de fevereiro de 2023, o Protocolo de Intenções nº 001, cujo objeto consistia em “formalizar o interesse comum das partes na instituição de estudos conjuntos visando avaliar a possibilidade de alienação direta do imóvel de matrícula 200.142, ficha 01, junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, de propriedade do INSS, ao Município do Rio de Janeiro”.

Considerando o estágio avançado das tratativas administrativas para aquisição do imóvel pela Municipalidade e a consequente transferência de sua propriedade plena, a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (“CCPAR”) passou a estudar os possíveis usos e atribuições para requalificação e revitalização do bem histórico, objetivando promover e fomentar o desenvolvimento socioeconômico da Cidade do Rio de Janeiro.

Assim, tendo obtido a autorização do INSS – atual proprietário do imóvel –, a CCPAR publicou o presente Chamamento Público com o intuito de colher eventuais subsídios, informações e contribuições dos interessados no projeto de requalificação e revitalização do Mercadinho São José e de seu imóvel contíguo, localizado à Rua das Laranjeiras, 86 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ para a estruturação do projeto

almejado para a localidade, bem como verificar a aderência do projeto ao mercado, de forma isonômica e transparente.

2. Questionamento

Com base no contexto apresentado, o questionamento que norteia o presente Chamamento Público consiste em identificar a melhor forma de aproveitamento do bem histórico e cultural em vias de ser adquirido pela Municipalidade, notadamente em função da vasta gama de atividades passíveis de serem desenvolvidas no espaço.

É importante destacar que a resposta a esse questionamento demanda a análise não apenas da aderência do projeto ao mercado, mas, também, da consecução das finalidades públicas almejadas pela Administração Pública para o projeto de concessão do Mercadinho São José e de seu imóvel contíguo.

3. Premissas

O projeto conceitual a ser elaborado pelos interessados para o uso do bem público deverá levar em consideração as seguintes premissas e obrigações indissociáveis do projeto:

- **Gestão privada:** embora a Administração Pública Municipal não pretenda alienar o Mercadinho São José e seu imóvel, a gestão da área será concedida ao setor privado, que será responsável pela exploração econômica da localidade, assumindo os riscos inerentes;
- **Ativação urbana:** a(s) atividade(s) econômica(s) a serem desenvolvidas deverão levar em consideração a ativação urbana da localidade, promovendo externalidades positivas para a região em que o imóvel se insere e para a Cidade do Rio de Janeiro;
- **Sinergia entre os imóveis:** considerando haverá a concessão conjunta do Mercadinho São José e o prédio contíguo localizado à Rua das Laranjeiras, 86 – Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, os interessados devem considerar a imprescindível sinergia entre os imóveis, de modo que as atividades não sejam díspares;
- **Preservação histórica e cultural:** em razão de sua relevância, a(s) atividade(s) econômica(s) a serem desenvolvidas na área deverão resguardar aspectos históricos e culturais do Mercadinho São José, especialmente no que tange os usos do espaço até seu fechamento em 2018.

Além disso, os interessados deverão considerar encargos, riscos e obrigações habituais do modelo de concessão como, por exemplo:

- **Obras e reformas:** o particular selecionado será responsável por todos os investimentos necessários para revitalização do Mercadinho São José e de seu imóvel contíguo, observando todas as normas legais e infralegais pertinentes;
- **Licenças:** a aquisição das licenças necessárias tanto para a etapa de obras quanto para a exploração econômica da área serão de responsabilidade do particular;
- **Compartilhamento de receitas:** considerando que apenas a gestão será concedida para a iniciativa privada, as receitas auferidas com a exploração de atividade(s) econômica(s) no espaço deverão ser compartilhadas com a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos - CCPAR, em percentual a ser definido posteriormente com base na estruturação do projeto;
- **Fiscalização:** em se tratando de próprio municipal, o particular estará sujeito à fiscalização da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR em todas as etapas do projeto.

Considerando que o presente Chamamento Público se insere na fase interna de estruturação do projeto, as obrigações listadas acima possuem caráter meramente exemplificativo.

4. Requisitos

As propostas conceituais deverão ser apresentadas em texto digitado, em papel formato A4, englobando os tópicos essenciais abaixo listados:

- **Dados do Interessado:** deverá conter a qualificação do interessado (ou grupo de interessados), incluindo telefone e e-mail para contato;
- **Descrição da Proposta:** discriminação da proposta conceitual para o imóvel, descrevendo as atividades econômicas que pretende desenvolver, seu respectivo horário de funcionamento, bem como eventual divisão do espaço interno;
- **Externalidades:** a conceitual proposta deverá assinalar os possíveis benefícios e externalidades positivas para a região em decorrência da implantação do projeto (e.g. ativação urbana da localidade, implementação de atividade econômica inexistente nas proximidades, etc);
- **Início da Operação:** estimativa de prazo mínimo para a implementação da atividade, o qual deverá levar em consideração (i) a execução de obras e reformas para revitalização do ativo, (ii) a obtenção de todas as licenças e alvarás necessários e (iii) eventual negociação com subcessionários/locatários de lojas e boxes, caso incluídos no projeto. O prazo deverá considerar como marco inicial a assinatura do instrumento jurídico pertinente entre a

CCPAR – futura proprietária do imóvel – e o particular;

- **Modelagem Econômico-Financeira Simplificada:** breve análise do fluxo de caixa do empreendimento, apresentando o valor estimado de investimento para reforma e revitalização do espaço, a expectativa de receitas (e.g. aluguel de boxes/lojas, publicidade, etc) e despesas (e.g. pagamento de funcionários, despesas correntes, manutenção), o pagamento de outorga mensal à CCPAR, impostos, etc.

Sem prejuízo do preenchimento dos tópicos enunciados acima, o particular poderá incluir outros elementos e informações que julgar importantes e pertinentes para sua proposta conceitual.

5. Informações do Imóvel

É facultada a realização de vistoria técnica, destinada à verificação presencial das condições, natureza e mensuração dos materiais e equipamentos necessários para elaboração das propostas conceituais e econômicas, sempre com o acompanhamento de profissional técnico da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR. Para tanto, o interessado deverá seguir o procedimento estabelecido no Edital de Chamamento Público.

Ademais, como forma de fornecer elementos técnicos necessários para a estruturação das propostas conceituais, a CCPAR disponibiliza recente Laudo de Avaliação dos imóveis elaborado pelo corpo técnico do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

6. Disposições Finais

A participação no presente Chamamento Público não gera qualquer direito do(s) interessados(s) para contratação futura do objeto, o qual se dará conforme trâmite próprio da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR.

As informações colhidas em qualquer etapa do presente Chamamento Público poderão ser utilizadas na estruturação do projeto em questão, não havendo direito de indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza por parte do poder público ou do parceiro privado.

As informações fornecidas não poderão ser reveladas pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR para terceiros sem o consentimento prévio e expresso do interessado, exceto na hipótese de sua utilização para estruturação do projeto e/ou seleção do parceiro privado.