



CDURP

AVALIAÇÃO DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE PARA GESTÃO DO CENTRO LUIZ GONZAGA DE TRADIÇÕES NORDESTINAS E SEU ENTORNO.

PMI CDURP Nº 001/2021

ATA DE REUNIÃO

Ao dia 26 do mês de maio de 2022, em observância ao Edital de Aviso Público de Procedimento de Manifestação de Interesse CDURP nº 001/2021, publicado no Diário Oficial do Município (DOM) de 23 de junho de 2021, reuniram-se presencialmente os membros da Comissão de Avaliação designada pela Portaria “P” nº 026, publicada no DOM de 05 de julho de 2021, a exceção da representante da Secretaria Municipal de Cultura, Ericka Gavinho D’Icarahy, cuja participação se deu de forma remota, através da plataforma “Zoom”, com o objetivo de avaliar os Estudos Técnicos recebidos no âmbito do referido Aviso. Este relatório expressa os apontamentos desta Comissão.

1. Contexto

O Município do Rio de Janeiro, através da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (“CDURP”), tornou público seu interesse em receber estudos que demonstrassem a viabilidade técnica, operacional, ambiental, econômico-financeira e jurídica, com a finalidade de subsidiar a estruturação de projeto de concessão visando à modernização, ampliação, operação, manutenção e exploração econômica do Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas (Feita de São Cristóvão) e seu entorno (estacionamento e praça).

Caso o Município do Rio de Janeiro aproveitasse, total ou parcialmente, os estudos apresentados pelo autorizados, por meio das manifestações de interesse, o vencedor de eventual processo licitatório, referente à contratação pública, deveria reembolsar o autor dos estudos aproveitados nos custos incorridos, desde que devidamente comprovados e homologados por esta Comissão, sendo o reembolso limitado ao valor máximo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).



CDURP

Para a realização dos estudos, foram autorizados o Grupo AM MALLS, Planejamento, Desenvolvimento e Locação S/A (“Grupo AM Malls”) e o Consórcio Urbancom-Fernandes, formado pelas empresas Urbancom Consultoria e Participações Ltda. E Fernandes Arquitetos Associados S/A – EPP, conforme ato publicado no DOM de 21 de setembro de 2021.

Somente o Grupo AM Malls encaminhou os Estudos dentro do prazo final estabelecido, não tendo sido entregue intempestivamente ou formalizada a desistência por parte do Consórcio Urbancom-Fernandes.

Com base nos parâmetros e diretrizes estabelecidos no Edital de Aviso Público e em seu respectivo Termo de Referência, a Comissão de Avaliação se reuniu para avaliar os estudos entregues pelo Grupo AM Malls. Na ocasião, ante a necessidade de maior detalhamento, correção e/ou esclarecimentos adicionais sobre o material apresentado, a Comissão de Avaliação deliberou por conceder prazo de 20 (vinte) dias corridos para a reapresentação dos Estudos Técnicos.

Em atenção ao deliberado, o Grupo AM Malls reapresentou, tempestivamente, os Estudos Técnicos para nova apreciação pela Comissão de Avaliação.

2. Deliberação

Preliminarmente, a Comissão de Avaliação esclarece que a análise dos Estudos Técnicos baseou-se no disposto no Edital de Aviso Público, em seu respectivo Termo de Referência, na legislação e nas normas técnicas pertinentes e aplicáveis ao objeto dos estudos.

Feito este registro, passa-se ao exame do material apresentado.

2.1. Modelagem Operacional

O Grupo AM Malls se manifestou sobre os pontos elencados na Ata de Reunião anterior. Contudo, (i) ao contrário do solicitado, não foi apresentado o levantamento de dados, com cadastramento nominal atualizado dos feirantes usuários de cada loja/box localizado no Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas, mas, tão somente, inserido o diagnóstico elaborado.

Por seu turno, (ii) a Comissão de Avaliação também solicitou a elaboração de curadoria de negócios, serviços e produtos, a fim de delimitar e garantir a conservação do caráter nordestino do Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas. Todavia, a complementação realizada pelo agente autorizado – notadamente no item 4.2 do



CDURP

Plano de Gestão – se limitou a oferecer apenas diretrizes genéricas e abstratas para a gestão cultural do equipamento a um possível e futuro concessionário, de tal modo que o requerimento da Comissão de Avaliação ainda carece de maior efetividade com vistas a garantir o caráter cultural nordestino do empreendimento.

Contudo, ao examinar a complementação do Estudo Jurídico-Regulatório apresentado (Anexo XVII – Minuta de Contrato, p. 93), percebe-se que o Grupo AM Malls atendeu parcialmente tal solicitação, ao acrescentar a obrigação de submissão prévia dos segmentos econômicos englobados na exploração do Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas à CDURP. Desse modo, as atividades de comércio a serem exercidas pelos feirantes serão previamente autorizadas por órgão integrante da Administração Pública Municipal, no intuito de resguardar e preservar a cultura nordestina no espaço.

2.2. Projeto de Reforma e Edificações

Como mencionado anteriormente, o material entregue deverá ser aprovado pela autoridade competente, de tal modo que a análise desta Comissão de Avaliação não elimina a necessidade de submeter o projeto para aprovação junto aos órgãos de tutela do Patrimônio, tanto municipal quanto estadual.

Com relação aos pontos de revisão ou prestação de maiores esclarecimentos, embora o Grupo AM Malls tenha oferecido justificativas para as solicitações formuladas na ata anterior, a Comissão de Avaliação entende que estas foram insuficientes para esclarecer tecnicamente os aspectos questionados. Em verdade, no âmbito dos estudos referentes à arquitetura/urbanismo, não foram identificadas alterações/complementações relevantes do material entregue nesta oportunidade em comparação com o anterior.

Ainda sobre o tema, a Comissão de Avaliação identificou a possibilidade de que os estudos relativos à cobertura do Pavilhão e ao tratamento paisagístico de seu entorno (estacionamento e passeios) poderiam ter sido melhor desenvolvidos e compatibilizados ainda nesta etapa de estudo, especialmente ao considerar que se tratam de elementos relevantes para a composição arquitetônica pretendida para o espaço.

2.3. Estudo Ambiental

De maneira semelhante ao explicitado na Ata de Reunião anterior, os estudos entregues contemplam práticas sustentáveis relevantes como o reúso de água pluvial, a captação de energia solar através da cobertura forma de “tatu”, a separação e destinação de resíduos sólidos, orgânicos e inorgânicos, mas não apresenta diretrizes,



CDURP

com detalhamento das propostas de forma estruturada e orientação de como os mesmos serão adotados após a implementação do projeto.

2.4. Modelo Jurídico-Regulatório

A Comissão de Avaliação entende que os esclarecimentos prestados pelo Grupo AM Malls, bem como as correções e complementações promovidas no Estudo Jurídico-Regulatório atendem satisfatoriamente os preceitos do Edital de Aviso Público e, de seu respectivo Termo de Referência.

Entretanto, ressalta-se que os estudos apresentados não consideraram que o terreno onde se localiza o Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas, inscrito perante o 3º Ofício Geral de Imóveis sob a matrícula nº 7.987, é de propriedade da Empresa de Turismo do Município do Rio de Janeiro S.A. (“Riotur”). Nesse sentido, como forma de garantir maior segurança jurídica a um possível edital de concorrência a ser publicado, a Administração Pública Municipal poderá promover alterações nos modelos apresentados como forma de explicitar essa situação, notadamente nas cláusulas e disposições pertinentes ao objeto do certame.

Noutro giro, ainda que o estudo jurídico tenha atendido a necessidade de maior detalhamento e aprofundamento da responsabilidade civil assim como de seus impactos – com a apresentação de possíveis cenários e ações mitigadoras –, entende-se que, em razão de sua relevância para o empreendimento e para a preservação do caráter nordestino do Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas, a obrigatoriedade de submissão prévia dos segmentos econômicos englobados na exploração do Centro Luiz Gonzaga de Tradições Nordestinas à CDURP (Anexo XVII – Minuta de Contrato, p. 93) poderia ter recebido maior enfoque nas minutas apresentadas, como forma de ampliar a segurança jurídica às Partes.

Além disso, as especificidades do objeto poderão demandar a revisão da alocação de risco proposta pelo Grupo AM Malls, notadamente na relação com os feirantes que ocupam o espaço. Por fim, tendo em vista que os documentos ainda serão submetidos à Procuradoria-Geral do Município do Rio de Janeiro, novos ajustes nos documentos apresentados podem ser necessários para fins de adequação às recomendações e determinações do órgão jurídico central.

2.5. Modelagem Financeira, Modelo de Custos e Modelo de Receitas

Apesar dos responsáveis pelo estudo terem atendido as solicitações técnicas, 3 (três) pontos permaneceram insuficientes de acordo com a interpretação técnica da Comissão de Avaliação:



CDURP

(i) A depreciação constante na DRE considera uma depreciação mensal, enquanto a DRE está em termos anuais. Este acerto deve ser feito.

(ii) O cálculo dos impostos indiretos (Imposto de Renda e Contribuição Social) não foi feito de maneira apropriada, uma vez que para tanto deve-se calcular o lucro ou prejuízo operacional do período, reduzi-lo com a depreciação e resultado financeiro, para chegar-se na base do Imposto de Renda e Contribuição social. Podendo, eventualmente, creditar-se de prejuízos que poderão ser abatidos nos anos subsequentes.

(iii) Em nossa concepção, a elaboração de um estudo de viabilidade de aluguel de espaços deve considerar taxas de ocupação e inadimplência.

2.6. Plano de Implementação do Projeto

O esclarecimento prestado pelo Grupo AM Malls se limita a afirmar que o plano de comunicação específica para o período de transição e obras será elaborado na fase seguinte do certame.

Todavia, na concepção da Comissão de Avaliação, os estudos apresentados deveriam contemplar proposta e cronograma de fases para o período de obras, demolição e realocação dos boxes/feirantes durante o período de execução das intervenções necessárias.

2.7. Plano de Comunicação do Projeto

Os esclarecimentos adicionais oferecidos pelo Grupo AM Malls não apresentou respostas satisfatórias às considerações e aos questionamentos formulados pela Comissão de Avaliação.

Embora o Plano de Comunicação apresente ideias e ações, seu conteúdo não indica de forma clara como essas práticas serão implementadas e, tampouco, seu cronograma e periodicidade. Além disso, o documento não se mostra completo, posto que diversos temas apenas serão complementados/finalizados em fase posterior pela futura concessionária.

3. Conclusão

Como resultado da análise, depreende-se que eventual Edital de Concorrência a ser publicado não será construído exclusivamente a partir das soluções apresentadas pelos estudos, sendo necessária a complementação dos trabalhos pela Administração



CDURP

Pública Municipal. Sendo assim, a Comissão de Avaliação deliberou pelo aproveitamento parcial dos Estudos Técnicos apresentados pelo Grupo AM Malls.

No que diz respeito ao ressarcimento a ser realizado pelo vencedor de eventual procedimento licitatório, ante o aproveitamento parcial dos Estudos Técnicos, se mostra necessário estabelecer o novo teto remuneratório devido ao agente autorizado.

Desse modo, considerando as variações no nível de aproveitamento de cada estudo, a Comissão de Avaliação estabelece o percentual de 75% (setenta e cinco por cento) do valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) como limite de reembolso dos custos devidamente comprovados, a ser promovido pelo vencedor de eventual procedimento licitatório.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2022.

André Drummond S. de Moura

Representante da CDURP

Marcel Grillo Balassiano

Representante da SMDEIS

Manoel Tabet Soriano

Representante da SMDEIS

Ericka Gavinho D'Icarahy

Representante da SMC

Thais Garlet Biagini

Representante da SMPU

Jean Pierre Bettencourt Janot

Representante da SMPU

Luiz Felipe Gomes

Representante da Riotur