

# CHAMADA PÚBLICA DE OCUPAÇÃO PREDIAL

## EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA DO CONDOMÍNIO PLAZA ETOILE

O **CONDOMÍNIO PLAZA ETOILE**, entidade Promotora do presente certame, faz saber que institui **CHAMADA PÚBLICA** para ocupação do imóvel, conhecido como **Antigo Colégio Jacobina**, parte da propriedade condominial, localizado à Rua São Clemente, 117 Botafogo, Rio de Janeiro – RJ.

Para tanto, a entidade Promotora contratou a empresa **URBANACON** – Consultas Urbanas Assessoria e Gerenciamento Ltda. para organizar o processo de seleção e oferecer apoio nas diversas fases de sua realização, e em particular à Comissão Julgadora, formada pela Assembleia de condôminos, nos termos determinados pelo item 8 deste Edital.

### 1. DAS BASES DA CHAMADA PÚBLICA

A presente CHAMADA PÚBLICA será regida por esse Edital bem como pelas disposições de seus anexos.

1.1 Integram este edital, independentemente de transcrição, os seguintes anexos:

- Anexo I – Ficha de Identificação;
- Anexo II - Atestado de Visita Técnica;
- Anexo III – Documentos Técnicos

### 2. DO OBJETO DA CHAMADA PÚBLICA.

O objeto da CHAMADA PÚBLICA consiste na seleção, realizada em três etapas, para a ocupação do imóvel conhecido como **Antigo Colégio Jacobina**, bem tombado municipal, uma vez obedecidas as regras e determinações estabelecidas no presente edital, sendo:

#### 2.1 Primeira Etapa – APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

2.1.1 - Aberta à participação de empresas e profissionais formalmente constituídos na forma da Lei, a primeira etapa objetiva a escolha de PROPOSTAS preliminares para a ocupação da edificação, que atendam às Bases da CHAMADA PÚBLICA, observados os seguintes aspectos:

Ambiência e compatibilidade com a vizinhança do Condomínio e de seus moradores

Atenção ao tombamento municipal;

Viabilidade técnica e construtiva.

Atendimento à legislação urbana e edilícia.

## 2.2 Segunda Etapa: Defesa das propostas

2.2.1 - Em dia e hora a serem informados pela Coordenação, definidos pela Comissão Julgadora, os profissionais ou empresas escolhidas na primeira etapa serão convidados a defender, ou elucidar suas propostas à comissão indicada pela entidade promotora.

2.2.2 -A equipe ou responsável terá 20 minutos para apresentar a proposta e responder dúvidas da Comissão, podendo, a critério desta, estender a sessão de esclarecimentos.

2.2.3 – A Comissão Julgadora poderá sugerir alterações ou inclusões nas propostas para melhor atendimento aos princípios de adequabilidade com os vizinhos: moradores do Condomínio, e havendo necessidade de alteração da proposta, poderá arbitrar um novo prazo para que se proceda a essa adequação, antes de que se efetive o Julgamento da Etapa 3.

2.2.4 – A critério da concorrente, o envelope C, especificado mais adiante, poderá ser substituído tendo em vista as alterações possibilitadas pelo item anterior.

## 2.3 - Terceira Etapa – Contrapartidas

A terceira etapa objetiva a escolha, dentre as propostas selecionadas na segunda etapa, das contrapartidas financeiras pela ocupação do imóvel, conforme o item 10, do presente Edital, que melhor respondam às necessidades do Condomínio.

## 3. DO ESCOPO E DA ABORDAGEM DA CHAMADA PÚBLICA

Os participantes deverão atender ao estabelecido no presente edital de CHAMADA PÚBLICA e seus anexos, que determina as diretrizes arquitetônicas, urbanísticas e conceituais a serem consideradas e, obrigatoriamente, aos seguintes objetivos:

### 3.1 Objetivo geral:

O objetivo geral é buscar idéias e soluções de qualidade, no uso e apropriação do imóvel tombado e de seu pátio frontal que melhor se coadunem com a vizinhança de moradias permanentes e retribuam financeiramente o condomínio.

### 3.2 Objetivos Específicos, buscando:

**3.2.1**– Viabilizar a restauração do imóvel tombado, com base no que determina o órgão de proteção municipal (IRPH)

**3.2.2** – Incentivar a busca de boas práticas construtivas e de utilização de um imóvel tombado,

**3.2.3** – Selecionar instalações, principalmente em seus aspectos de conforto ambiental, acústico e geração de tráfego, que melhor se coadunem com a vizinhança.

**3.2.4** - Garantir uma nova fonte de recursos para o Condomínio.

#### **4. DOS PRAZOS E LOCAL DA CHAMADA PÚBLICA**

**4.1** Os prazos estabelecidos para esta CHAMADA PÚBLICA são:

- a) Lançamento e divulgação da CHAMADA PÚBLICA e Início das Inscrições: 12 de novembro
- b) Visitas técnicas a se realizarem entre os dias 19 de novembro a 4 de janeiro das 10 às 17 hs.
- c) Encerramento do período de Consultas: 07 de janeiro.
- d) Entrega das propostas para a Primeira fase: 11 de janeiro.
- e) Julgamento das Propostas da Primeira fase: Até 11 de fevereiro.
- f) Divulgação dos resultados da Primeira fase: Até 18 de fevereiro.
- g) Avaliação dos projetos selecionados na Primeira Fase, e indicação dos projetos que integrarão a Segunda Fase: de 19 de fevereiro a 18 de março
- h) Defesa dos projetos, por seus autores: até 26 de abril
- i) Resultado da Terceira Fase e indicação do(s) selecionado(s) – 10 de maio
- j) Apresentação e apreciação pela Assembleia do Condomínio

**4.2** Para todas as datas que representam encerramento de etapa, considera-se, como prazo limite, 18 horas, hora oficial de Brasília.

**4.3** Local de entrega das propostas: Administração do Condomínio, Rua São Clemente, 117 - Rio de Janeiro – RJ.

#### **5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**5.1** Só poderão inscrever-se como responsáveis pelas propostas, profissionais e empresas localizadas ou domiciliados no país, em pleno gozo de seus direitos jurídicos;

**5.2** Cada proposta deverá ser coordenada por representante legal, compatível com as exigências e complexidade,

- 5.3** Os concorrentes deverão explicitar na **Ficha de Identificação**, o nome do(a) responsável, nome e qualificação da equipe ou empresa, **e o respectivo nome da pessoa jurídica**, para o caso de possível contratação entendendo-se, com isto, que não haverá contratação de pessoas físicas.
- 5.4** Serão considerados inscritos neste CHAMADA PÚBLICA todos aqueles que preencherem corretamente as informações do formulário de inscrição eletrônico, disponível na página da **URBANACON**, [www.urbanacon.com](http://www.urbanacon.com), no período de definido no item 4 deste Edital, devendo a inscrição ser feita em nome, e sob a responsabilidade do responsável que atenda às condições definidas no item **5.1** que preencherá a **Ficha de Identificação** (Anexo I).
- 5.5** A **Ficha de Identificação** (Anexo I) deverá ser entregue em envelope lacrado, até a data limite estabelecida nesse edital para entrega da proposta para primeira fase, objeto do presente CHAMADA PÚBLICA.
- 5.6** Cada inscrição refere-se a um e somente um trabalho de acordo com o que for informado na Ficha de Identificação.
- 5.7** Os concorrentes são livres para apresentarem mais de uma proposta desde que inscritas, separada e independentemente, conforme os procedimentos já descritos.
- 5.8 Não poderão participar da CHAMADA PÚBLICA:**
- a) Pessoas ou empresas declaradas inidôneas,
  - b) Que estejam em processo de falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial, dissolução, fusão, cisão ou incorporação;
  - c) Que tenham pendências comerciais e/ou jurídicas para com o Condomínio na data de abertura das propostas;
  - e) Integrantes da Comissão Julgadora e da Coordenação da CHAMADA PÚBLICA, inclusive parentes de Primeiro Grau.
  - f) Sócios ou empregados da empresa URBANACON
- 5.9 Visitas Técnicas.**
- a) Os participantes deverão participar de, ao menos, uma visita técnica ao prédio, no período **de 19 de novembro a 4 de janeiro das 10 às 17 hs.**
  - b) As visitas deverão ser agendadas através do **telefone 2528 1800** com a administração do condomínio.
  - c) A visita destina-se exclusivamente ao conhecimento do local e das instalações pelos participantes.
  - d) Nenhuma informação eventualmente fornecida durante a visita deverá ser considerada pelos participantes
  - e) Todas as dúvidas devem ser apresentadas conforme descrito no Item 9, abaixo.

## **6. JULGAMENTO DA CHAMADA PÚBLICA. PRIMEIRA E SEGUNDA ETAPAS**

- 6.1** A **URBANACON** designará, como apoio a Comissão Julgadora, um arquiteto urbanista para coordenar e assessorar na definição e elaboração de itens e documentos a serem fornecidos aos concorrentes (Anexo III);
- 6.2** Não serão considerados como entregues e, portanto, não participarão da CHAMADA PÚBLICA, os envelopes cujo registro de entrega tenha ocorrido após o dia ou horário limite estabelecido para o início da reunião da Comissão Julgadora.
- 6.3** A participação no presente CHAMADA PÚBLICA implica aceitação integral e irretratável dos termos e condições deste instrumento e de seus Anexos.

### **6.4 DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DA PRIMEIRA ETAPA**

- 6.4.1** O critério inicial de julgamento será o cumprimento das exigências e será pautado na análise do conteúdo da Proposta apresentada considerando, tanto a identificação dos problemas e as soluções alcançadas, como a capacidade de resolução tecnológica, teórica e projetual, apresentada pela concorrente.
- 6.4.2** A análise e o julgamento, relativos à Etapa 1 da CHAMADA PÚBLICA, serão realizados pela Comissão Julgadora, com base nas exigências do presente edital de CHAMADA PÚBLICA, mediante a participação dos profissionais inscritos, que apresentarão Estudos Preliminares de Arquitetura, observados os seguintes aspectos:
- Ambiência e convivência do Condomínio Plaza Etoile
  - Adequação com o caráter da edificação: Antigo Colégio Jacobina - Bem tombado municipal;
  - Viabilidade técnica e construtiva.
  - Atendimento à legislação urbana e edilícia.
- 6.4.3** A Comissão Julgadora verificará se os trabalhos atendem aos critérios de admissibilidade previstos neste instrumento, desclassificando os participantes que não atingirem esse requisito.
- 6.4.4** Caberá a Comissão julgadora a avaliação dos Estudos Preliminares concorrentes, indicando os que passarão para Etapa 2 da presente CHAMADA PÚBLICA, devendo os concorrentes apresentarem suas propostas da seguinte forma:

Sob a forma de cadernos, em formato A3, com encadernação espiralada, de maneira a que as páginas não se soltem. Não há limite para o número de páginas.

É livre a forma de apresentação das propostas, desde que contenham os elementos gráficos mínimos à sua compreensão, isto é, plantas, cortes e utilização das fachadas, além dos detalhes que se mostrem essenciais à leitura da proposta, podendo ser acrescentados maquetes eletrônicas, gráficos, fotos e ilustrações em geral, porém é vedada a colocação de elementos que apresentem volumes excedentes à superfície das páginas do caderno, ou de sua capa e contracapa.

Os trabalhos não poderão conter elementos que possam identificar seus autores, devendo apenas prever na capa do caderno e na prancha resumo, **um retângulo de aproximadamente 3 x 5 cm.**, em branco, localizado no canto inferior direito, que servirá de espaço para a numeração que o identificará, até a abertura dos envelopes que conterão a identificação das equipes.

A coordenação da CHAMADA PÚBLICA, designada pela **URBANACON**, caberá o monitoramento dos aspectos normativos do procedimento de julgamento e apoio técnico à Comissão Julgadora no desempenho de suas tarefas, acompanhando todas as fases do processo, entretanto, sem direito a voto.

As Atas de reunião da Comissão Julgadora, que subsidiarão a decisão final, serão assinadas pelos membros da Comissão e pelo coordenador da CHAMADA PÚBLICA.

Ocorrendo a inabilitação de todos os participantes, ou a desclassificação de todos, a Comissão poderá, a seu critério e por apenas uma vez, conceder prazo para apresentação de novos documentos ou propostas, sanadas as falhas que tenham ocasionado a inabilitação ou desclassificação das propostas.

## 7. ENTREGA DOS TRABALHOS

**7.1** As Propostas serão entregues de acordo com as exigências apresentadas a seguir:

**7.1.1.** Pacote feito em papel pardo, contendo o Caderno e o envelope com a Ficha de Identificação e as contrapartidas, devidamente lacrado por fita gomada ou plástica.

**7.1.2.** O envelope acima citado deverá conter:

- Ficha de Inscrição preenchida (Anexo I);
- Cópia do Atestado de Visita Técnica (ANEXO II)
- Cópia das Certidões previstas para a assinatura do contrato

**7.1.c.** O Caderno deverá ser embrulhado e lacrado, separadamente, antes de ser embalado com os envelopes que contém a documentação e as contrapartidas, formando um único pacote.

**7.2** Os pacotes, contendo os cadernos e os envelopes lacrados, ganharão numeração preliminar, conforme a ordem de recebimento pela **Coordenação** no seguinte endereço:

**Rua São Clemente, 117, na Administração do Condomínio  
Rio de Janeiro, RJ**

**7.3** A embalagem, envelopes ou cadernos não poderão conter marcas, nomes, logotipos, pseudônimos ou quaisquer indicações que permitam a identificação de sua autoria;

**7.4** Sob nenhum pretexto serão recebidos os trabalhos que não forem entregues de acordo com as normas de apresentação e prazos determinados no presente edital;

**7.5** No ato da entrega do trabalho, a **URBANACON** fornecerá comprovante de recebimento, apondo recebimento à segunda via do Anexo I que deverá ser levado impresso, fora do pacote lacrado;

**7.7** Para dar início às tarefas da Comissão Julgadora, o Coordenador da CHAMADA PÚBLICA, acompanhado de representante da **URBANACON**, abrirá o pacote contendo o caderno, renumerando este material, bem como os demais envelopes ainda lacrados;

**7.8** Os envelopes lacrados, contendo as Fichas de Identificação e os demais documentos, após a verificação de que seu conteúdo cumpre o disposto neste Edital, serão novamente lacrados e ficarão sob a responsabilidade e guarda do Coordenador, até o dia da divulgação dos resultados da Primeira Fase da CHAMADA PÚBLICA.

**7.9** Os envelopes serão numerados e identificados da seguinte forma:

**Envelope A: HABILITAÇÃO JURÍDICA**

**Envelope B: PROPOSTA TÉCNICA**

**Envelope C: CONTRAPARTIDAS**

**Em cada um deles haverá uma cópia da Ficha de Inscrição (Anexo I)**

## **8. DA COMISSÃO JULGADORA**

- 8.1** Será constituída Comissão Julgadora composta por três membros efetivos e um suplente, indicados pela Assembleia de Moradores.
- 8.2** Todos os membros da Comissão Julgadora deverão estar presentes nas sessões previstas e estabelecidas no calendário de atividades. Caso haja impedimento de algum dos membros da Comissão Julgadora, deverá ser convocado o membro suplente;
- 8.3** A Comissão Julgadora terá o período de 11 de janeiro a 11 de fevereiro para efetuar o julgamento e proferir seu veredito, indicando as propostas classificadas para a segunda fase e elaborando a Ata de Julgamento;
- 8.4** A Comissão Julgadora, ao iniciar os trabalhos, deverá estruturar calendário de atividades de modo a organizar o período de julgamento;
- 8.5** A Comissão Julgadora deverá levar sempre em consideração as exigências do presente Edital e as bases da CHAMADA PÚBLICA;
- 8.6** As reuniões da Comissão Julgadora serão reservadas, participando como assessor, sem direito a voto, o Coordenador da CHAMADA PÚBLICA, e as decisões serão divulgadas pela Comissão em conjunto com a Administração;
- 8.7** As reuniões do Júri serão de análise ou de deliberação. As reuniões de deliberação só se realizarão com a presença de todos os jurados;
- 8.8** A Comissão Julgadora desqualificará as Propostas que descumprirem o edital da CHAMADA PÚBLICA.
- 8.9** A critério da Comissão Julgadora, para melhor embasar sua apreciação dos trabalhos, poderão ser convidados outros moradores ou eventuais especialistas, moradores ou não, para participar de sessões não deliberativas.
- 8.10** As decisões da Comissão Julgadora serão por maioria simples de voto, respeitadas as disposições deste Edital.

## **9. SOLICITAÇÕES DE ESCLARECIMENTOS DE DÚVIDAS**



- 9.2** Os concorrentes poderão solicitar esclarecimentos de dúvidas que porventura possam surgir sobre o presente Edital e seus Anexos. Os pedidos de esclarecimento deverão ser encaminhados, por escrito, até **7 de janeiro de 2019**, que responderá às consultas, através de mensagem eletrônica apresentada no site [www.urbanacon.com](http://www.urbanacon.com), sem identificação do solicitante. O conjunto de consultas encaminhadas com as respectivas respostas incorporar-se-á ao presente Edital para efeito de orientação complementar à Comissão Julgadora;
- 9.2.1** A **URBANACON** ou o Coordenador designado, por iniciativa própria, poderá encaminhar aos inscritos as informações suplementares que julgue necessárias.
- 9.3** As consultas deverão ser encaminhadas ao seguinte endereço eletrônico: [www.urbanacon.com](http://www.urbanacon.com)
- 9.4** As consultas deverão receber um aviso de recebimento, em até um dia útil, para que o solicitante considere a efetividade da remessa. Caso contrário deverá repetir a operação até que receba a confirmação do recebimento.

## **10. DAS CONTRAPARTIDAS – ETAPA 3**

**10.1** – As concorrentes consideram-se informadas de que a contrapartida para a ocupação do imóvel objeto dessa CHAMADA PÚBLICA consiste, no mínimo em:

- Elaboração de projeto de restauração, aprovado pelo IRPH, seguindo compulsoriamente o Roteiro para Aprovação de Projetos indicado pelo órgão.
- Restauração do prédio, com os serviços decorrentes do projeto aprovado pelo IRPH e SMU
- Aceitação das obras de restauração
- Aprovação de projeto e aceitação das obras de adaptação do prédio à atividade pretendida (se for o caso).
- Obtenção de Habite-se, Alvará de Funcionamento, Certificação junto ao Corpo de Bombeiros e demais licenças pertinentes à atividade
- Tempo de Carência Pretendida
- Contrapartida financeira após a Carência, expressa em moeda nacional do Brasil (reais)
- Tempo Interno de Retorno e eventual aumento da contrapartida financeira
- Tempo Mínimo de Ocupação Pretendida, após o período de carência.

**10.2** - A critério da concorrente, outras contrapartidas, além da financeira, poderão ser oferecidas, relativas a oferta de bens e serviços para o Condomínios, devendo nesse caso, serem mensuradas e valoradas em moeda nacional, e apresentadas separadas da contrapartida financeira.

**10.3** – As contrapartidas acima descritas deverão compor um cronograma de execução, ainda que se considere intangível o tempo de análise dos órgãos de licenciamento, porém os concorrentes deverão considerar o período necessário ao início e fim de cada atividade.

## 11. DA CONTRATAÇÃO

**11.1** É condição essencial, que no caso de contratação da proposta selecionada, a empresa cujo nome constar da **Ficha de Identificação** desempenhe esta função até a conclusão do contrato;

**11.3** A contratação aludida neste Edital refere-se necessariamente à Pessoa Jurídica indicada pelo concorrente em suas Fichas de Identificação (ANEXO I), que deverá atender aos seguintes pressupostos:

- Estar inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas,
- Obter no site da Secretaria Municipal de Fazenda, consulta prévia para a atividade pretendida, relativa ao endereço do imóvel à Rua São Clemente, 117
- Apresentar cópia a seguinte documentação de regularidade jurídica e fiscal, dentro do prazo de validade:

- Cartão do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ
- Inscrição Municipal
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos e tributos Federais da Dívida Ativa da União
- Certidão Negativa de Débitos Estadual (ou de não contribuinte)
- Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa Estadual
- Certidão Negativa de Débitos Municipal (IPTU e ISS)
- Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa Municipal
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas
- Certidão de Regularidade para como Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (CRF –FGTS)
- Contrato Social (última Alteração Contratual)
- Possuir Capital Social mínimo de R\$ 75 000,00 (setenta e cinco mil reais)

**11.4** Em não se tratando de sócio majoritário, além dos documentos acima referidos, deverá ser juntado o documento legal de mandato, de acordo com a legislação vigente.

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

**12.1** Todas as Propostas concorrentes serão identificadas após a divulgação dos resultados e deverão permanecer sob a responsabilidade da Coordenação. Ao término das exposições os participantes não selecionados terão prazo de 30 (trinta)

dias para retirarem seus respectivos Cadernos. Após esta data a **URBANACON** não se responsabilizará pela guarda dos trabalhos;

- 12.2** Nenhuma indenização, de qualquer natureza, será devida aos concorrentes em decorrência da sua participação neste certame.
- 12.3** A participação nesta CHAMADA PÚBLICA importa, por parte das equipes concorrentes e da Comissão Julgadora, na integral concordância com os termos deste Edital e a expressa renúncia de quaisquer outros direitos eventualmente invocados;
- 12.4** O Condomínio Plaza Etoile se reserva o direito, a qualquer tempo, desde que deliberado em Assembleia Geral Extraordinária, de adiar, remarcar, cancelar, revogar, anular ou tornar sem efeito, no todo ou em parte, a presente CHAMADA PÚBLICA, sem que caibam quaisquer reclamações, direitos, vantagens ou indenizações às concorrentes, ou ainda, direito a interposição de recursos.
- 12.5** Os eventuais casos omissos serão resolvidos em instância administrativa, pelo **Condomínio**, eleito o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, como o único para dirimir qualquer pendência relacionada a esta CHAMADA PÚBLICA.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2018

Condomínio Plaza Etoile

**ANEXO I**  
(imprimir mais uma via que servirá como recibo de entrega)  
**CHAMADA PÚBLICA**  
**CONDOMÍNIO PLAZA ETOILE**

**FICHA DE IDENTIFICAÇÃO**

RESPONSÁVEL:

PESSOA FÍSICA ( )

PESSOA JURÍDICA ( )

NOME:.....

RG Nº:.....CPF / CNPJ.....

ENDEREÇO:

RUA.....

COMPLEMENTO:.....BAIRRO :.....

CIDADE :.....UF : .....CEP : ..... TELEFONES

: (.....).....

(.....).....

E-MAIL .....:

ATIVIDADE PREVISTA PARA O IMÓVEL.....

NO CASO DE SER ESCOLHIDO INDICO:

RAZÃO SOCIAL: .....

CNPJ:.....

INSCRIÇÃO MUNICIPAL.....

.....  
ASSINATURA

---

**Recebi o envelope**                      **nome, cargo e assinatura**

Para uso da coordenação:

Nº DO ENVELOPE: .....DATA: ...../...../ 2018.

## ANEXO II

### CHAMADA PÚBLICA CONDOMÍNIO PLAZA ETOILE

#### ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

Declaramos, para fins de participação na CHAMADA PÚBLICA, que \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, por meio de seu representante, Sr.(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_, expedida pelo \_\_\_\_\_, e CPF nº \_\_\_\_\_, visitou, as dependências do imóvel da Rua São Clemente, 117, e verificou todas as condições existentes no local.

Rio de Janeiro, .... de .....de 2018.

Nome, cargo e assinatura  
CONDOMÍNIO PLAZA ETOILE