



SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES

REQUEST FOR INFORMATION (RFI)

Operação de Empréstimo: 4444/OC-BR. BRL 1421 – Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável do município de João Pessoa (Programa João Pessoa Sustentável) – Prefeitura Municipal de João Pessoa.

Requerente: Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID e Prefeitura Municipal de João Pessoa

RFI nº: 001/2024 - Gestão Fachada Ativa HIS Complexo Beira Rio

Data da Publicação da RFI: 27/03/2024

Data Final para Envio das Respostas: 26/04/2024 – 23h59 (horário oficial de Brasília)

Reunião Virtual com Interessados: 06/05/2024 - 14h (horário oficial de Brasília), por meio da Plataforma Google Meet.

Projeto: Seleção de pessoa jurídica privada, com ou sem fins lucrativos, para gestão e exploração de Fachada Ativa de 1.024m² (mil e vinte e quatro metros quadrados) distribuída em 3 (três) Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social no Complexo Beira Rio, englobando a realização de manutenção do espaço e apoio técnico-social e assessoramento operacional e econômico 15 e 25 espaços comerciais empreendedores reassentados do Complexo Beira Rio.

João Pessoa, 26 de março de 2024.

Antônio de Fátima Elizeu de Medeiros

Coordenador Geral do Programa João Pessoa Sustentável

Joelma Silvestre Medeiros

Coordenadora de Aspectos Sociais do Programa João Pessoa Sustentável



PARTE 1 – INFORMAÇÕES GERAIS E INSTRUÇÕES DA RFI

1. Apresentação do Projeto

O Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável do município de João Pessoa, conhecido como **Programa João Pessoa Sustentável (PJPS)**, foi criado para desenvolver melhorias urbanas, econômicas e de gestão municipal, promovendo a sustentabilidade na cidade de João Pessoa. **Aprovado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) em 2017, em 20 de dezembro de 2018, a Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP) e o BID assinaram o contrato de empréstimo nº 4444/OC-BR. BRL 1421.** O contrato assinado é uma operação de crédito externo que foi autorizado pelo Senado Federal por meio da Resolução nº 29/2018.

Dentre os objetivos do PJPS estão diminuir a desigualdade urbana, modernizar os instrumentos de planejamento urbano e a prestação de serviços, modernizar a administração pública e fiscal com modelo de gestão por resultados e reestruturação da área de receita pública.

Uma das áreas de atuação do PJPS é o Complexo Beira Rio, formado pelas comunidades São Rafael, Santa Clara, Tito Silva, Miramar, Vila Tambauzinho, Brasília de Palha, Cafofo Liberdade e Padre Hildon Bandeira. Estes oito territórios estão sendo atendidos por uma série de iniciativas nos âmbitos urbano, social e ambiental em João Pessoa, que inclui, por um lado, a **construção de Conjuntos Habitacionais Integrais destinados a famílias em situação de vulnerabilidade, principalmente removidas de áreas de risco de desastre (inundação)**, e por outro lado, a **melhoria do habitat em áreas de ocupação irregular, que consiste em** (i) processo de Regularização Fundiária; (ii) Obras de Infraestrutura (rede viária, água e saneamento, iluminação, espaços públicos); e (iii) a criação de um Parque Linear que



contribuirá para a qualidade de vida dos residentes da região. Todas essas iniciativas refletem o compromisso do BID e da PMJP com a promoção da sustentabilidade urbana, social e ambiental da cidade de João Pessoa.

Em especial, **estão em fase de construção 3 Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Complexo Beira Rio que contarão com metragem de 1.024m² (mil e vinte e quatro metros quadrados) de Fachada Ativa** distribuídos em seus terrenos, nas localidades dos lotes próximas as comunidades. Essa informação está no link <https://transparencia.joaopessoa.pb.gov.br/#/editais?id=631>.

Para além de contribuir com a dinamicidade do território e viabilizar diferentes usos da parte térrea dos Empreendimentos de HIS, **parte da Fachada Ativa será destinada a comerciantes locais reassentados do Complexo Beira Rio e preferencialmente residentes nos Conjuntos (no momento, estimam-se entre 15 e 25 espaços comerciais a serem ocupados por estes comerciantes locais)**



1.1. Instruções para Participação da RFI

Todas as contribuições/respostas desta RFI devem ser submetidas por meio de Formulário de Respostas do Google, disponível neste link: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSci2xv9xzx2br0Lnlp45UYPANCEHAgRH4Lc86v2m8z6WhvEOQ/viewform?usp=pp_url

Para além do Formulário supracitado, também será disponibilizado canal de comunicação aberta, por meio do e-mail celuep@joaopessoa.pb.gov.br c/c celuep@gmail.com para que interessados possam encaminhar anexos e documentação complementar às contribuições realizadas. Por gentileza, nestes casos, pedimos a identificação do interessado (nome, telefone, e-mail, entidade que representa - se for o caso).

No caso de informações estranhas às questões ou que fujam do escopo da presente RFI, elas serão desconsideradas, sem análise da parte técnica contida.

As contribuições deverão ser encaminhadas até às 23h59min (horário de Brasília) do dia 26/04/2024.

1.2. Publicidade e Não-obrigatoriedade

Todas as informações recebidas serão avaliadas, garantida a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), de modo que poderão compor a instrução do futuro processo seletivo.

Potenciais interessados em futuro processo seletivo não são obrigados a enviar uma resposta a esta RFI para participar do processo licitatório que ocorrerá futuramente. Além disso, a presente RFI não deve ser interpretada como uma consulta formal de cotação e especificação técnica, e não gera qualquer vínculo ou obrigação por parte da PMJP ou do BID. Assim, não será celebrado contrato com base nesta solicitação.



PARTE 2 – LEVANTAMENTO TÉCNICO

2. Informações sobre a Fachada Ativa do Complexo Beira Rio

Os 3 (três) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social localizados na Avenida Beira Rio, que estão sendo construídos por meio do PJPS, serão destinados ao reassentamento de famílias que atualmente vivem em áreas vulneráveis e de risco das 8 (oito) comunidades supracitadas. Cumpre destacar que os três empreendimentos estão implementados em áreas próximas às comunidades, para que seus residentes não percam o vínculo com o território, mas possam morar em habitações dignas, seguras e sustentáveis.

A Fachada Ativa terá, ao todo, 1.024m² (mil e vinte e quatro metros quadrados). O projeto executivo das construções prevê a seguinte distribuição da Fachada Ativa entre os 3 (três) conjuntos, sendo: Lote 1 com 105 unidades habitacionais de fachada ativa 3 unidades de 64 m² e metragem 192 m²; Lote 2 com 305 unidades habitacionais de fachada ativa 7 unidades de 64 m² e metragem 448 m²; Lote 3 com 336 unidades habitacionais de fachada ativa 6 unidades de 64 m² e metragem 384 m²; totalizando em 746 unidades habitacionais com 16 unidades, cada com 64m² e metragem de 1.024 m². Essa informação está no link <https://transparencia.joaopessoa.pb.gov.br/#/editais?id=631>.

A empresa contratada para a execução do Complexo Beira Rio apresentou projetos arquitetônicos, onde para o lote 1 a área comercial do térreo terá 9 (nove) lojas de 15m² e no lote 2 a área comercial do térreo terá 3 (três) lojas de 15m² ou salão de festas. Essa informação está no link <https://transparencia.joaopessoa.pb.gov.br/#/editais?id=631>.

Por fim, cumpre destacar que a Fachada Ativa não será voltada para a Avenida Beira Rio, mas sim para vias locais paralelas ou adjacentes.



A ativação dos espaços térreos do Complexo Beira Rio tem o potencial de contribuir para a vitalidade do espaço urbano local, criando um ambiente dinâmico, atrativo e útil para a população residente, promovendo interação social e senso comunitário, melhorando a qualidade de vida na região.

A existência de Fachada Ativa pode contribuir na geração de oportunidades de emprego local, beneficiando os moradores dos Empreendimentos de HIS do Complexo Beira Rio e da comunidade ao redor. Por consequência, espaços como estes, se bem geridos e dinâmicos, podem atrair investidores e novos negócios para a região, promovendo o desenvolvimento econômico e a revitalização urbana¹.

Levando em consideração tais premissas, com o intuito de viabilizar a Fachada Ativa prevista para os Empreendimentos de HIS do Complexo Beira Rio, garantindo os objetivos urbanos, sociais, econômicos e sustentáveis deste espaço, a PMJP em conjunto com o BID propõe **conceder à iniciativa privada, com ou sem fins lucrativos (“Gestora”), a exploração econômica e comercial da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio**, mediante a realização das seguintes atividades:

- ✓ Serviços de limpeza e manutenção das áreas comuns da Fachada Ativa e do interior das unidades comerciais, incluindo até 16 sanitários coletivos dos módulos residuais dos Empreendimentos de HIS do Complexo Beira Rio;
- ✓ Apoio técnico-social para entre 15 e 25 comércios de famílias residentes do Complexo Beira Rio, que farão jus a aproximadamente 448 m² (quatrocentos e quarenta e oito metros quadrados) isentos da cobrança de aluguel, por meio das seguintes atividades mínimas:

¹ Mais informações a respeito do tema podem ser acessadas por meio do seguinte link: https://jpsustentavel.joaopessoa.pb.gov.br/wp-content/uploads/2024/02/Slide-Mestre-Apresentacao-28.12_V.2024-FINAL-V2_estudo-de-viabilidade-2.pdf.



- apoio operacional e administrativo (gestão de contratos com fornecedores, organização administrativas, registro jurídico e contábil etc.);
 - assessoramento econômico-financeiro (acompanhamento da contabilidade, consultoria para sustentabilidade econômico-financeira do negócio a longo-prazo, aconselhamento geral para melhorias no resultado econômico do negócio); e
 - atividades de treinamento e capacitação específica ao tipo de comércio da família residente.
- ✓ Exploração econômica livre do espaço remanescente da Fachada Ativa, correspondente a aproximadamente 576 m² (quinhentos e setenta e seis metros quadrados), incluindo a gestão do espaço, englobando ao menos atividades de:
- busca ativa de comércios e estabelecimentos (escolas de idiomas, salões de beleza, restaurantes, coworking, loja de conveniência, estabelecimentos culturais, escritórios, dentre outros) para integrarem a Fachada Ativa por meio de aluguel das unidades comerciais ou a utilização destes espaços pela própria gestora, como sede ou filial, para o desempenho de suas atividades e acomodação de seus colaboradores, de modo a garantir a sustentabilidade econômica local, a vitalidade do espaço e impedir a existência de unidades comerciais ociosas;
 - gestão contratual com os comércios ou estabelecimentos locatários das unidades comerciais da Fachada Ativa, incluindo a cobrança de aluguéis e gestão da inadimplência;
 - gestão da carteira e mix de comércios, serviços e atividades da Fachada Ativa, garantindo a existência de oferta de comércios e serviços compatíveis com as necessidades locais e distribuídos



coerentemente entre os 3 Empreendimentos de acordo com as suas características e demandas;

- produção de relatório anual sobre estes espaços, destacando o perfil e rotatividade dos comércios/estabelecimentos locatários, informações sobre eventuais inadimplências dos aluguéis, existência de unidades ociosas ou subutilizadas, informações sobre a demanda atendida pelos comércios/estabelecimentos e se os serviços ofertados estão em conformidade com as necessidades locais.
- ✓ Custeio, sob seu próprio risco, de todas as atividades descritas acima, inclusive das expectativas de receitas advindas da exploração econômica do espaço remanescente da Fachada Ativa.

Salienta-se que a Gestora da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio não será remunerada por meio de recursos públicos repassados pela PMJP, ou seja, a sustentabilidade econômico-financeira de suas atividades dependerá única e exclusivamente de seus esforços para garantir uma exploração econômica eficiente², organizada e compatível com os custos e despesas das outras atividades que deverão ser realizadas na Fachada Ativa, descritas acima.

Considerando que os 3 (três) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social do Complexo Beira Rio são fruto de obra pública precedida de licitação, financiada pelos recursos oriundos do contrato de empréstimo nº 4444/OC-BR. BRL 1421 celebrado entre a PMJP e o BID, os espaços que não se enquadrarem como unidades habitacionais destinadas às famílias das comunidades locais, no

² Entende-se por “exploração econômica eficiente” a destinação dos espaços para a exploração econômica para usos que tragam receitas para a gestora (por meio dos aluguéis) ou que poupe recursos necessários para a sua atividade (por exemplo, aluguel de salas comerciais para seus colaboradores) podendo a própria gestora utilizar estes espaços para a realização de suas atividades administrativas e operacionais, que estejam ou não relacionadas com a gestão da Fachada Ativa. Dessa forma, o objetivo a ser alcançado é a sustentabilidade financeira de todas as atividades da Fachada Ativa. Ou seja, que a destinação/alugueis do espaço reservado para a exploração econômica gere recursos suficientes para o custeamento das outras atividades da gestora (limpeza e manutenção, apoio técnico-social e gestão da Fachada Ativa), garantindo a vitalidade do local e a possibilidade de se gerar uma economia local circular.



caso concreto, serão bens públicos dominicais de titularidade do Município de João Pessoa.

Para viabilizar juridicamente a exploração econômica da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio, à luz da sistemática jurídica local aplicável a bens públicos dominicais, de titularidade municipal, a Lei Orgânica do Município de João Pessoa, em seu Artigo 95, autoriza a realização de concessão dos bens públicos dominicais, de titularidade do Município, à iniciativa privada por meio de contrato administrativo por prazo determinado, mediante lei autorizativa.

Portanto, de forma preliminar, pensou-se na celebração de “Contrato de Concessão de Uso de Bem Público” entre PMJP e a Gestora (pessoa jurídica de direito privado, com ou sem fins lucrativos), a título gratuito e por prazo determinado.

Já para a seleção da pessoa jurídica, com ou sem fins lucrativos, que atuará como a Gestora da Fachada Ativa por meio da celebração do instrumento jurídico supracitado, foi cogitada a seguinte alternativa:

Realização de processo seletivo para seleção do melhor “Proposta”³ que leve em consideração a viabilidade e sustentabilidade econômico-financeira do modelo pretendido acima para a gestão da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio e, ao menos, contenha propostas para a exploração econômica do espaço disponível da Fachada Ativa e apresente propostas de atividades para o apoio técnico-social aos negócios locais, dentre outros aspectos a serem definidos em futuro processo seletivo. Neste caso, a vencedora do concurso estaria apta a

³ Entende-se por “Proposta” a apresentação de documento que una características de um Plano de Trabalho e de um Plano de Negócios Referencial. No caso, o Plano de Trabalho deverá conter cronograma, recursos necessários, responsabilidades e mecanismos de avaliação e fiscalização da implementação das etapas e atividades programadas, de acordo com as diretrizes do item 2. Já o Plano de Negócios Referencial deverá apresentar fluxo de caixa estimado para a gestão da Fachada Ativa, de acordo com as atividades e cenários financeiros e estratégicos considerados pela gestora e projetados ao longo do tempo, segundo suas expectativas, refletindo as informações consideradas pela gestora à luz dos riscos, custos e receitas esperadas durante a execução do contrato, contendo Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC), que é a principal demonstração contábil para os objetivos do Plano de Negócios, como também um espelho do Balanço Patrimonial (BP) e Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) esperada.



celebrar o “Contrato de Concessão de Uso de Bem Público” com a PMJP para executar a Proposta eleita para a gestão e exploração comercial da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio, por 5 anos⁴, renovável por igual período. Fluxo previsto: RFI, Edital consolidado do Concurso, Publicação do edital e seleção da melhor proposta, Assinatura da Cessão de Uso e Cessão de uso 5 anos + 5 anos. Essa informação está no link <https://transparencia.joaopessoa.pb.gov.br/#/editais?id=631>.

⁴ Prazo disposto na Lei 14133/2021 (lei de licitações) para este tipo de contrato.



PARTE 3 – REQUEST FOR INFORMATION (“RFI”)

3. Perguntas a Serem Respondidas

Tendo em vista a busca por uma solução inovadora de promoção da dinamicidade dos espaços térreos (“Fachada Ativa”) dos Empreendimentos de HIS do Complexo Beira Rio pretendida pela PMJP e BID em conjunto com a iniciativa privada com ou sem fins lucrativos, a presente RFI tem por objetivo coletar informações, subsídios, impressões, sugestões, comentários, observações e recomendações a partir da seguinte pergunta central:

COMO FAZER A GESTÃO DA FACHADA ATIVA DO COMPLEXO BEIRA RIO (ENGLOBALANDO OS ESPAÇOS COMERCIAIS DESTINADOS AOS MORADORES E OS REMANESCENTES PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL LIVRE DA GESTORA) DE MODO ECONOMICAMENTE SUSTENTÁVEL E EM CONFORMIDADE COM OS OBJETIVOS SOCIAIS E URBANOS LOCAIS?

Para além da pergunta central acima, solicitamos a gentileza de encaminharem respostas aos seguintes questionamentos adicionais:

1. Há alguma informação essencial sobre o projeto que não foi incluída na documentação da RFI? Se sim, que informações adicionais seriam necessárias para uma compreensão completa do projeto?
2. A documentação da RFI aborda adequadamente os desafios potenciais relacionados à implementação e operação da gestão da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio? Se não, quais desafios adicionais deveriam ser considerados?
3. A documentação da RFI inclui informações suficientes sobre os recursos necessários para a execução bem-sucedida da gestão da Fachada Ativa pela iniciativa privada, como por exemplo recursos humanos, de manutenção,



materiais e serviços?⁵ Em especial, os estudos e levantamentos constantes na bibliografia⁶ são suficientes para potenciais interessados formularem um Plano de Negócios e estimarem todos os custos e receitas necessários para a realização das atividades? Em caso negativo, quais recursos precisam ser especificados e detalhados?

4. O modelo de contratualização, gestão e ocupação da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio pretendido e exposto na RFI e em seus anexos parece viável e eficaz? Se não, quais as sugestões de melhorias e alternativas para tornar o modelo mais aderente e eficiente?
5. Para além da exploração econômica dos espaços da Fachada Ativa, desconsiderando a transferência de recursos públicos pela PMJP, quais outras atividades poderiam ser realizadas pela Gestora para captar receitas, de modo a garantir maior sustentabilidade econômica e financeira para a realização de todas as atividades de gestão da Fachada Ativa?
6. Considerando as atividades apresentadas na Parte 2 desta RFI que deverão ser prestadas pela Gestora da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio, há propostas de outras atividades que poderiam ser abarcadas para a boa gestão do local, considerando seus desafios e características sociais?
7. Há algum aspecto do modelo de gestão da Fachada Ativa do Complexo Beira Rio exposto nesta RFI e em seus anexos que você considera particularmente promissora ou que merece mais atenção e detalhamento? Se sim, quais são estes aspectos e por que são importantes?
8. No caso da realização de concurso para a escolha do melhor Plano de Trabalho, quais os critérios técnicos e objetivos de julgamento e análise das

⁵ Há o intuito de conceder liberdade para a futura gestora da Fachada Ativa. Nesse sentido, não se pretende limitar exatamente os insumos necessários para a consecução das atividades de gestão dos espaços térreos.

⁶ Páginas 73 a 92: <https://jpsustentavel.joaopessoa.pb.gov.br/wp-content/uploads/2024/02/Slide-Mestre-Apresentacao-28.12_V.2024-FINAL-V2_estudo-de-viabilidade-2.pdf>.



propostas de Plano de Trabalho seriam indispensáveis para garantir uma escolha de excelência? Além disso, que fatores motivariam a proponente vencedora a implantar o Plano de Trabalho proposto?

9. Há a indicação de atores da iniciativa privada (com e sem fins lucrativos) de seu conhecimento que poderiam aportar expertise ao desenvolvimento da modelagem de atividades e serviços de gestão da Fachada Ativa e/ou realizá-las mediante celebração do Contrato de Concessão de Bem Público com a PMJP?