



**CHAMADA PÚBLICA – ÁREAS DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO –  
002/2020/SEDTUR/DEPG**

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo – SEDTUR, torna público que irá realizar cadastro de Pessoa Jurídica para se habilitar a Concessão de Direito Real de Uso de Área no Distrito Industrial Municipal Zona Especial de Negócios – ZEN, situado na Rodovia Amaral Peixoto, Km 162 - Mar do Norte – Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro.

**I. DO OBJETO:**

- A. O objeto desta Chamada Pública é a seleção de Pessoa Jurídica de direito privado interessada em obter Concessão de Direito Real de Uso de área no Distrito Industrial Municipal denominado Zona Especial de Negócios – ZEN, criado pela Lei Municipal nº 691/2002 e leis complementares, mediante condições fixadas neste edital e no contrato de Concessão de Direito Real de Uso, cujas regras os interessados deverão submeter-se.
- B. A área a ser concedida localiza-se no perímetro do Município de Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro, situado na Rodovia Amaral Peixoto, Km 162 – Mar do Norte, em área de desapropriação da Fazenda Vale do Sol – Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro, conforme descrito no item abaixo;
- C. As áreas, objeto desta Chamada Pública, a serem concedidas são:

**QUADRA C LOTE 01 que caracteriza uma área de 936,23m<sup>2</sup>**

**LOTE 01** – Área que se caracteriza com 21,96m em curva de concordância com raio de 15,00m mais 6,64m de frente para a Rua Químico do Petróleo; 49,76m na lateral direita para o LOTE 02; 20,00m nos fundos para o LOTE 15; 34,13m na lateral esquerda também para a Rua Químico do Petróleo; perfazendo uma área total de 936,23m<sup>2</sup>.

**QUADRA G LOTE 12-A que caracteriza uma área de 1.912,50m<sup>2</sup>**

**LOTE 12-A** – Área que se caracteriza com 25,00m de frente para a Rua do Sondador; 76,50m na lateral direita para o LOTE 11; 25,00m nos fundos para o LOTE 08; 76,50m na lateral esquerda para o LOTE 12-B; perfazendo uma área total de 1.912,50m<sup>2</sup>.

**QUADRA L LOTE 05 E LOTE 06 que caracterizam uma área de 18.614,61m<sup>2</sup> (lotes indivisíveis):**

**LOTE 05** – Área que se caracteriza com 62,89m de frente para a Rua do Torrista; 142,52m na lateral direita para o LOTE 04; 55,94m nos fundos sendo 11,66m para o LOTE 12 e 44,28m para o LOTE 13; 170,79m na lateral esquerda para o LOTE 06; perfazendo uma área total de 8.731,41m<sup>2</sup>.

**LOTE 06** – Área que se caracteriza com 50,56m em curva de concordância com raio de 25,00m mais 19,64m de frente para a Rua do Torrista; 170,79m na lateral direita para o LOTE 05; 55,94m nos fundos para o LOTE 13; 156,87m na lateral esquerda para a Rua do Geólogo; perfazendo uma área total de 9.883,20m<sup>2</sup>.

Contendo edificações de aproximadamente 2.452m<sup>2</sup> de área total construída. Sendo, uma edificação de galpão de aproximadamente 2.057m<sup>2</sup> de área construída, uma edificação administrativa de dois pavimentos de aproximadamente 320m<sup>2</sup> e uma edificação administrativa de três pavimentos de aproximadamente 75m<sup>2</sup> de área construída.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Edificações administrativas em bloco de concreto, revestidas parcialmente internamente com pintura, piso cerâmico, esquadrias em blindex e alumínio, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.

Edificação de galpão em bloco de concreto, estrutura de concreto, cobertura, sem revestimento, piso cimentado, com esquadrias, instalações elétricas.

## II. DO CADASTRO:

- A. O cadastro da Pessoa Jurídica deverá ser efetuado através da Carta Cadastro – Anexo I, publicada e disponibilizada eletronicamente no site oficial do Município de Rio das Ostras (<https://www.riodasostras.rj.gov.br/zen>) ou retirada pessoalmente no Departamento de Petróleo e Gás, situado na Avenida Zen, 67 – Zona Especial de Negócios.
- B. Poderão participar do processo de cadastramento pessoas jurídicas interessadas a se instalarem na área oferecida pelo Município de Rio das Ostras, por edital de publicação em jornal oficial do município, no site oficial do Município, as quais deverão se apresentar no local indicado acima para entrega da Carta Cadastro devidamente preenchida e da documentação solicitada.

## III. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

- A. Poderão participar do processo de cadastro pessoas jurídicas, instaladas ou não no Município de Rio das Ostras, que apresentarem os documentos necessários e exigidos nesta Chamada Pública.
- B. As pessoas jurídicas que não apresentarem os documentos em sua totalidade junto com a Carta Cadastro, estarão impreterivelmente desabilitadas a participar desta Chamada Pública.
- C. As pessoas jurídicas interessadas nas áreas ofertadas, nesta Chamada Pública, poderão se cadastrar somente 1 (uma) vez, por meio da Carta Cadastro, se candidatando à 1 (uma) das áreas ofertadas. Havendo cadastros em duplicidade, de uma mesma pessoa jurídica, será considerado somente o mais atual.

## IV. DA HABILITAÇÃO:

- A. **Capacidade jurídica**, será necessário o Contrato Social e última alteração contratual ou Contrato Social Consolidado, devidamente registrados. Em se tratando de sociedades comerciais, acompanhadas, no caso de sociedade por ações, de documento de eleição de seus administradores, com todas as suas alterações.
- B. **Regularidade Fiscal**, será necessário:
  - B.1 – Prova de inscrição no cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ;
  - B.2 – Prova de inscrição no cadastro de contribuinte estadual e/ou municipal;
  - B.3 – Certidão Negativa de Débitos Municipais, Certidão Estadual de Regularidade Fiscal, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.
  - B.4 – Prova de regularidade relativa a seguridade social (INSS) e ao fundo de garantia por tempo de serviço (FGTS);



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

**C. Qualificação Técnica**, se dará através de:

- C.1 - Declaração de que os produtos que irá fabricar (se for o caso) ou dos serviços que irá prestar no terreno público, que será objeto da concessão, atendem aos padrões exigidos pelos órgãos fiscalizadores;
- C.2 – Apresentação da Licença Ambiental e/ou Licença de Operação;
- C.3 – Cronograma físico e financeiro de implantação da pessoa jurídica na área industrial e/ou atividade empresarial;
- C.4 – Previsão estimada de faturamento mensal.

**D. Qualificação Econômica Financeira** se dará:

- D.1 – Comprovação de idoneidade financeira da pessoa jurídica e dos sócios de, pelos menos 1 (uma) instituição financeira;
- D.2 – Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos últimos três exercícios sociais;
- D.3 – Certidão negativa do cartório de notas de protestos de títulos da sede da pessoa jurídica solicitante;
- D.4 – Certidão negativa de falência e concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica solicitante;
- D.5 – Certidão judicial de insolvência em nome dos sócios, no local do domicílio;
- D.6 – Certidões trabalhistas.

**E. Das declarações**, se dará:

- E.1 – Declarar ter pleno conhecimento do local a ser concedido, podendo agendar vistoria in loco.
- E.2 – Declarar que não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso e/ou insalubre, bem como para menores de dezesseis anos para qualquer trabalho, ressalvada a condição de menor aprendiz, a partir dos quatorze anos de idade.
- E.3 – Declarar ter pleno conhecimento da contrapartida referente à utilização das benfeitorias e edificações construídas na área, quando houver.

F. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original ou por qualquer processo de cópia;

G. Será considerada habilitada a pessoa jurídica que apresentar a documentação de acordo com o solicitado e preencher os requisitos de qualificação fiscal, técnica, econômico financeira e demais documentações exigidas.

**V. DA CONCESSÃO:**

- A. A Concessão de Direito Real de Uso se dará pelo prazo de até 15 (quinze) anos, tendo a pessoa jurídica durante o prazo de vigência da concessão que cumprir impreterivelmente com todas as obrigações e exigências constantes na Chamada Pública, no Termo de Concessão de Direito Real de Uso e na legislação pertinente. A pessoa jurídica solicitante terá o direito a solicitar renovação da concessão de direito real de uso por igual período.
- B. Na hipótese da pessoa jurídica não se consolidar no prazo estipulado no Termo de Concessão de Direito Real de Uso, a área objeto da Concessão de Direito Real de Uso será reincorporada ao patrimônio municipal; e as benfeitorias efetuadas (tais como: edificações, jardins, guaritas, galpões, entre outros) se reverterão ao patrimônio do Município ao final do prazo da concessão, sem que caiba ao Concessionário quaisquer direitos a indenizações, seja a que título for;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- C. A pessoa jurídica solicitante, uma vez contemplada com a concessão de direito real de uso, deverá cumprir, impreterivelmente, o código de obras municipal e se obriga a cumprir os prazos constantes para aprovação de projeto, início das obras (uma vez aprovado o projeto pelo município) e início das atividades industriais e/ou comerciais, previstos em legislação municipal que define as obrigações da concessionária;
- D. A pessoa jurídica contemplada com a concessão de direito real de uso se obriga a manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade industrial e/ou empresarial inicialmente previsto, salvo na hipótese de alteração previamente autorizada pelo Poder Público Municipal;
- E. A pessoa jurídica contemplada terá indisponível o bem concedido para garantia de transação seja de qualquer natureza, bem como indisponibilidade para transferência, alienação e/ou permuta;

**VI. DA AVALIAÇÃO DA PROPOSTA:**

- A. São critérios de avaliação a maior pontuação, obedecendo os preceitos abaixo:

A.1 - Quanto à futura geração de novos empregos formais com mão-de-obra na área da ZEN, objeto da chamada:

Até um emprego	0 pontos
02 a 10 empregos	25 pontos
11 a 20 empregos	50 pontos
21 a 30 empregos	75 pontos
31 a 50 empregos	100 pontos
Mais de 51 empregos	200 pontos

A.2 - Quanto à atual arrecadação de ISS/anual:

Até R\$ 60.000,00	0 pontos
Acima de R\$ 60.000,00 a R\$ 240.000,00	10 pontos
Acima de R\$ 240.000,00 à R\$ 600.000,00	25 pontos
Acima de R\$ 600.000,00 a R\$ 2.400.000,00	50 pontos
Acima de R\$ 2.400.000,00 a R\$ 6.000.000,00	75 pontos
Acima de R\$ 6.000.000,00	100 pontos

A.3 - Quanto à destinação da área:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Realocação (empresa já instalada na ZEN)	25 pontos
Ampliação (empresa já instalada na ZEN)	50 pontos
Instalação (empresa já instalada no Município de Rio das Ostras)	75 pontos
Instalação (empresa instalada em outro município)	100 pontos

A.4 - Quanto à existência de programa de utilização de energia renovável:

Não	0 pontos
Sim	10 pontos

A.5 - Quanto ao compromisso de promover programas sociais no Município:

Não	0 pontos
Sim	10 pontos

A.6 - Quanto ao patrocínio de projetos culturais (incentivados ou não) a serem realizados no Município:

Não	0 pontos
Sim	10 pontos

A.7 - Quanto ao tempo de CNPJ em atividade:

0 a 1 ano	0 pontos
1 a 4 anos	10 pontos
4 a 10 anos	20 pontos
Mais de 10 anos	50 pontos

A.8 - Quanto ao atual faturamento bruto/anual:

Inferior a R\$ 300.000,00	0 pontos
---------------------------	----------



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

R\$ 300.000,00 a R\$ 720.000,00	25 pontos
R\$ 720.000,00 a R\$ 2.880.000,00	50 pontos
R\$ 2.880.000,00 a R\$ 7.200.000,00	75 pontos
Acima de R\$ 7.200.000,00	100 pontos

A.9 - Quanto à apresentação de certificações:

0	0 pontos
1 a 2	10 pontos
3 a 4	20 pontos
Acima de 4	50 pontos

**VII. DO JULGAMENTO:**

- A. As empresas que deixarem de apresentar algum documento no prazo da Chamada Pública serão consideradas INABILITADAS, não sendo considerados seus documentos para fins de pontuação;
- B. As empresas participantes serão desclassificadas caso obtenham pontuação abaixo de 265;
- C. Serão consideradas vencedoras as empresas que apresentarem a maior pontuação, bem como estarem com seus documentos habilitatórios em conformidade com a presente Chamada Pública;
- D. A análise da pontuação será feita através de emissão de relatório e apresentado à Secretaria Municipal de Auditoria e Controle Interno (SEMACI) que certificará a pontuação concedida;
- E. Após análise da SEMACI, as empresas serão notificadas quanto à sua pontuação, com prazo de cinco dias corridos para interposição de recurso, a ser entregue no DEPG - Departamento de Petróleo e Gás, situado na Avenida Zen, 67 - Km 162 da Rodovia Amaral Peixoto – Mar do Norte – Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro;
- F. Sendo interposto recurso, os autos serão encaminhados à Procuradoria-Geral do Município para parecer, cabendo à Comissão Consultiva da Zona Especial de Negócios a decisão final, com a posterior homologação do procedimento da Chamada Pública pelo Chefe do Poder Executivo;
- G. O gestor responsável, em qualquer fase da análise da Carta Cadastro e seus anexos, poderá, se julgar necessário, promover diligência ao domicílio empresarial da pessoa jurídica solicitante ou entrar em contato com a mesma, visando esclarecer ou complementar a instrução do processo administrativo;
- H. A homologação do procedimento será devidamente publicada em Jornal Oficial do Município;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- I. Em caso de empate na pontuação entre duas ou mais pessoas jurídicas, o desempate será realizado conforme pontuação do item VI – DA AVALIAÇÃO DA PROPOSTA, subitens A.1 e A.2. Permanecendo empatado será realizado sorteio, em ato público, com presença dos representantes legais e/ou procuradores devidamente contemplados no contrato social, ata de assembleia geral e procuração legal, na sede do Departamento de Petróleo e Gás, situado na Avenida Zen, 67 - Km 162 da Rodovia Amaral Peixoto – Mar do Norte – Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro, em dia e hora marcados antecipadamente, através de comunicação direta com os envolvidos.

**VIII. DO PRAZO PARA ENTREGA DA CARTA CADASTRO E ANEXOS:**

- A. O prazo para entrega da Carta Proposta e seus anexos será de **8 (oito) dias úteis**, a contar da publicação da Chamada Pública;
- B. O prazo estipulado acima poderá ser prorrogado.

**IX. DOS PROCEDIMENTOS PARA ENTREGA DA CARTA CADASTRO E ANEXOS:**

- A. A Pessoa Jurídica solicitante deverá dar entrada na Carta Cadastro e anexos no Departamento de Petróleo e Gás, situado na Avenida Zen, 67 - Km 162 da Rodovia Amaral Peixoto – Mar do Norte – Rio das Ostras – Estado do Rio de Janeiro, das 9h às 16h, em 08 (oito) dias úteis;
- B. Após análise e definição do status da pessoa jurídica solicitante, será emitido um relatório final, concluindo formal e explicitamente, com a recomendação do proponente vencedor, assim considerado aquele que tiver apresentado a maior nota do somatório dos critérios estabelecidos neste edital de chamada pública.
- C. O gestor responsável, em qualquer fase da análise da carta proposta e seus anexos, poderá, se julgar necessário, promover diligência ao domicílio empresarial da pessoa jurídica solicitante; ou solicitar documentos extras, que complementem as informações previamente fornecidas.
- D. O resultado da análise, efetuada pelo gestor, será apresentado em relatório, com informação nominal das pessoas jurídicas solicitantes e seu status aos membros da Comissão Consultiva da ZEN.
- E. Todos os processos das participantes serão auditados pela Secretaria Municipal de Auditoria e Controle Interno (SEMACI), sendo homologado posteriormente pelo Chefe do Poder Executivo.
- F. Após publicação do ato oficial em jornal oficial do município, a pessoa jurídica contemplada como “HABILITADA”, terá o prazo de até 15 (quinze) dias úteis para assinatura do Termo de Concessão de Direito Real de Uso.
- G. No caso da pessoa jurídica solicitante com status “HABILITADA”, não assinar o Termo de Concessão de Direito Real de Uso, dentro do prazo previsto neste edital de chamada pública, a



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

mesma será “DESABILITADA” e será convocada a pessoa jurídica com a segunda melhor pontuação total, desde que em iguais condições de interesse pela mesma área.

**X. DAS PENALIDADES:**

- A. A inexecução parcial ou total das cláusulas do Termo de Concessão de Direito Real de Uso, da legislação vigente e das propostas apresentadas, garantirá o direito ao poder público municipal a rescisão da Concessão de Direito Real de Uso, se tornando as benfeitorias feitas pela pessoa jurídica contemplada em patrimônio público, sem direito a qualquer indenização seja de qualquer natureza e/ou tipo.
- B. Resolver-se-à a Concessão, além das cláusulas previstas no Termo de Concessão de Direito Real de Uso, legislação vigente e suas alterações, a extinção da empresa ou sociedade e cessação definitiva das atividades instaladas, nestes casos o Termo de Concessão de Direito Real de Uso também será REVOGADO, sem direito a indenização e ficando as benfeitorias convertidas em patrimônio público.
- C. Fica vedada à pessoa jurídica contemplada com o Termo de Concessão de Direito Real de Uso, qualquer tipo de inadimplência seja de que natureza for, junto ao poder público, nas instâncias Municipais, Estaduais e Federais; e, caso venha ocorrer a inadimplência, fica o referido Termo de Concessão de Direito Real de Uso com status de REVOGADO, sem direito a pessoa jurídica contemplada a indenização e ficando as benfeitorias convertidas em patrimônio público.
- D. A Pessoa Jurídica contemplada com o Termo de Concessão de Direito Real de Uso não fará jus a qualquer tipo de indenização e/ou ressarcimento se por qualquer motivo o Termo de Concessão de Direito Real de Uso não vier a ser assinado, ou se a presente chamada pública for anulada;
- E. Não serão admitidas após protocolada a entrega dos documentos, por qualquer motivo, modificação e/ou substituição das propostas.

**XI. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

- A. Constituem esta chamada pública os anexos deste instrumento, dele fazendo parte integrante, a seguir:
  - A.1 – Anexo I – CARTA CADASTRO**  
Obs.: Será parte integrante da Carta Cadastro a relação de documentos a serem apresentados para avaliação da pessoa jurídica.
  - A.2 – Anexo II - MINUTA DO TERMO DE CONCESSÃO**
- B. Os projetos, documentos e declarações encaminhados são de exclusiva responsabilidade das empresas PROPONENTES, não acarretando qualquer responsabilidade civil ou criminal para o Município de Rio das Ostras.
- C. O Município de Rio das Ostras poderá revogar esta Chamada Pública a qualquer momento, no todo ou em parte.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- D. Esclarecimentos sobre a presente Chamada Pública serão prestados pelo DEPG (Departamento de Petróleo e Gás) da Zona Especial de Negócios, através do correio eletrônico: [seotur.zen@gmail.com](mailto:seotur.zen@gmail.com).
- E. Os casos omissos, não previstos nesta Chamada Pública, serão resolvidos pela CCZEN - Comissão Consultiva da Zona Especial de Negócios.

**DOCUMENTOS E DECLARAÇÕES A SEREM APRESENTADOS PELA PROPONENTE:**

- Carta Cadastro.
- Contrato Social e última alteração contratual ou Contrato Social Consolidado, devidamente registrados. Em se tratando de sociedades comerciais, acompanhadas, no caso de sociedade por ações, de documento de eleição de seus administradores, com todas as suas alterações.
- CNPJ (Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica);
- Inscrição estadual e/ou municipal;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais (município sede da pessoa jurídica);
- Certidão Estadual de Regularidade Fiscal (estado sede da pessoa jurídica);
- Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- Prova de regularidade relativa a seguridade social (INSS);
- Certificado de Regularidade do FGTS;
- Licença Ambiental e/ou Licença de Operação. Caso não haja, apresentar declaração informando o motivo.
- Cronograma físico e financeiro de implantação da pessoa jurídica na área industrial e/ou atividade empresarial;
- Previsão estimada de faturamento anual;
- Comprovação de idoneidade financeira da pessoa jurídica e dos sócios de pelos menos 1 (uma) instituição financeira;
- Balanço patrimonial dos últimos 3 (três) exercícios sociais;
- Demonstrações contábeis dos últimos 3 (três) exercícios sociais;
- Certidão negativa do cartório de notas de protestos de títulos da sede da pessoa jurídica solicitante;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- Certidão negativa de falência e concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica solicitante;
- Certidão judicial de insolvência em nome dos sócios, no local do domicílio;
- Certidão de feitos trabalhistas da empresa proponente;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas da empresa proponente;
- Declaração de que os produtos que irá fabricar (se for o caso) ou dos serviços que irá prestar no terreno público, que será objeto da concessão, atendem aos padrões exigidos pelos órgãos fiscalizadores;
- Declaração de que tem pleno conhecimento do local a ser concedido, podendo agendar vistoria in loco;
- Declaração de que não emprega menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso e/ou insalubre, bem como para menores de 16 (dezesseis) anos para qualquer trabalho, ressalvada a condição de menor aprendiz, a partir dos 14 (quatorze) anos de idade;
- Declaração de intenção de promover programas sociais junto ao Município de Rio das Ostras (opcional);
- Declaração de intenção de patrocinar projetos culturais, a serem realizados no Município de Rio das Ostras (opcional);

Lara.v

- Relatório de Arrecadação anual de ISS do Município Sede, dos últimos 5 (cinco) anos;
- Relatório do atual faturamento bruto/anual;
- Certificações ISO e licenças ambientais que a empresa possua, e/ou de outros programas institucionais dos quais seja signatária (opcional).