

CENTRO DE REFERÊNCIA DO AUDIOVISUAL CARIOCA - CASAS CASADAS



O objetivo deste encontro é apresentar a 2ª versão da Minuta do Edital após as sugestões da 1ª Audiência Pública realizada em 26 de abril. Esta 2ª Audiência visa a elaboração do Edital de Licitação definitivo. Estamos apresentando as informações básicas do Modelo de Negócios e o Estudo de Viabilidade para a Concessão e Operação do **Centro de Referência do Audiovisual Carioca - Casas Casadas**

O Centro de Referência - em área de 1.115,90 m² - contará com:

- ✓ Quatro Salas de Cinema com Projeção Digital Padrão DCI;
- ✓ Um Bistrô – com espaço interno e externo e Cozinha Industrial;
- ✓ Um Espaço Multiuso;
- ✓ Uma Livraria;
- ✓ Espaço Externo com Deck e Ombrelones;
- ✓ Elevador para Pessoas com Dificuldade de Mobilidade;

1. O Projeto – Apoio da Prefeitura, Secretaria Municipal de Cultura e RioFilme S/A

RIO DIÁRIO OFICIAL

Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro | Poder Executivo | Ano XXXII | Nº 28 | Quinta-feira, 26 de Abril de 2018

RioFilme prepara edital para uso das Casas Casadas de Laranjeiras



A Prefeitura do Rio apresenta hoje, dia 26, às 15h, o modelo de licitação e o plano de negócios da concessão do Centro de Referência do Audiovisual Carioca – Casas Casadas, em Laranjeiras. A RioFilme, responsável pela audiência pública, divulga que o local contará com duas salas de cinema (54 e 75 lugares), um espaço multiuso, uma sala de exposições,

um restaurante e uma livraria. Em 2007, houve uma tentativa de ocupação do espaço, mas o concessionário não conseguiu honrar o contrato. Desde então a área teve sua estrutura mantida, mas sem nenhuma utilização. De acordo com a nova licitação, o investimento inicial para a adequação ao projeto, que deverá ocorrer por conta do

investidor privado, está estimado em R\$ 2,4 milhões. O vencedor deverá arcar com a reforma dos espaços, implantação, operação e manutenção do local. O evento desta quinta-feira visa aperfeiçoar o edital, ainda em fase de elaboração. Para saber mais sobre a concessão basta visitar o site www.riofilme.com.br ou se informar por meio do telefone 2225-7082. **Página 91**

Ipanema comemora 124 anos com evento na Praça Nossa Senhora da Paz

Os 124 anos de Ipanema serão comemorados nesta quinta-feira, dia 26, com a festa organizada pela Prefeitura do Rio na Praça Nossa Senhora da Paz, um dos pontos mais movimentados do tradicional bairro da Zona Sul. Show do grupo de pagode da Comlurb Chegando de Surpresa, Banda da Guarda Municipal, dis-

tribuição de mudas da Fundação Parques e Jardins, parabéns pra você com bolo e sarau de poesias estão entre as atividades do evento que começa às 18h30 e vai até 18h. Para a criançada haverá brinquedos infláveis e o Showdog da GM-Rio, apresentação de cães adestrados que interagem com o público de forma lúdica. Resultado de parceria entre diversos

órgãos da Prefeitura com a Associação de Moradores de Ipanema, empresários e comerciantes da área, a programação dos 124 anos que o bairro completa na sexta, dia 27, foi elaborada pela Superintendência da Zona Sul com a VI Região Administrativa. **Página 44**

Craque brasileiro do Chicago Bulls faz cesta em escola municipal

Jogador da seleção brasileira de basquete e do Chicago Bulls - lme da NBA, a liga americana do esporte -, Cristiano Felício esbarrou simpática do alto de seus 2,10 metros na quadra da Escola Municipal Santos Anjos, na Cruzada São Sebastião (Leblon), na manhã de ontem. O atleta mineiro, 25 anos, participou do treino promovido pela NBA para alunos da escola e participantes dos projetos Basquete Cruzada e Jr. NBA.

O pivô cativou de imediato a criançada com suas habilidades. Carinhoso, ensinou dribles e posturas para a turma miúda, que não se intimidou diante do "gigante". "Ele é muito legal. Eu amei. Eu aprendi a jogar e se ele pedir eu sei fazer agora", elogiou Ariane Pereira Silva, de 10 anos. Aluna da Escola Municipal Holanda, ela participa do projeto Jr. NBA, realizado na Maré.

"Todo mundo já esteve numa escolinha e comigo não foi diferente. Sei o quanto isso é importante no desenvolvimento do jogador. O esporte e a educação formam um bom caminho para todos", disse o atleta. **Página 62**



Refugiados têm acesso à rede de Atenção Primária da Prefeitura

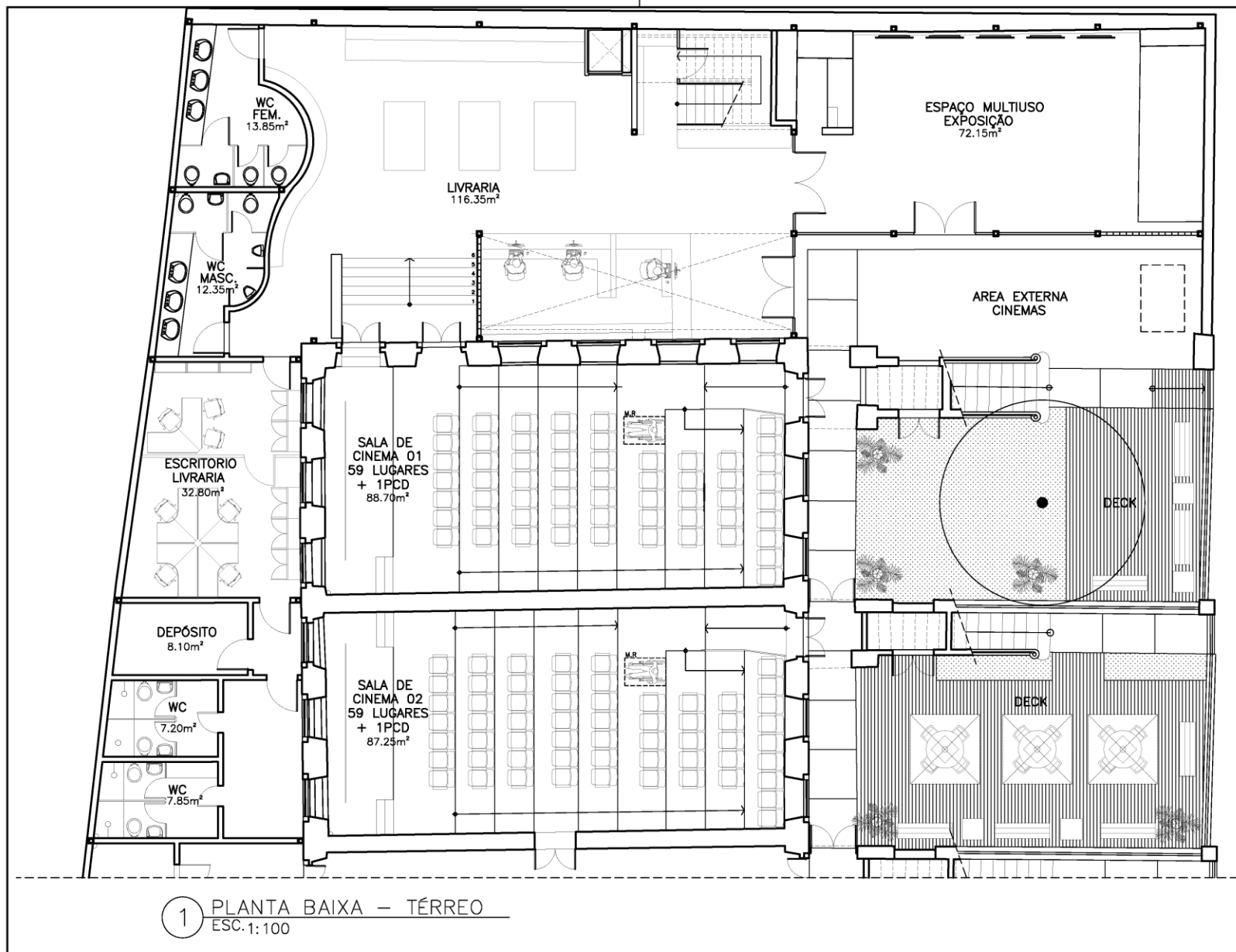
Refugiados recém-chegados ao Rio serão cadastrados e orientados sobre os serviços da rede de Atenção Primária nos Centros Municipais de Saúde e Clínicas da Família. Todos serão encaminhados para as unidades de referência próximas ao endereço onde estão abrigados. Este acolhimento acontece hoje, dia 26, na 5ª Feira de Saúde, na Cáritas Arquidiocesana do Rio de Janeiro, no Maracanã, Zona Norte, a partir das 10h.

O trabalho é realizado desde 2014, quando foram intensificados os esforços para o cadastramento e acompanhamento de refugiados nas unidades da rede de Atenção Primária. Atualmente, 7.200 pessoas estão em situação de refúgio no Rio. O atendimento da Secretaria Municipal de Saúde aos refugiados está disponível no link <http://eiosdasaudefe.com.br/saude-dos-refugiados/>. **Página 49**



RioFilme

1.1 O Projeto – Estudo de Pré-Investimento - Térreo



DATA	REVISÃO	DESCRIÇÃO
14/05/18	R01	REVISÃO DE LAYOUT CONFORME PEDIDO DA RIOFILME SEGUINDO DEMANDAS DE AUDIÊNCIA PÚBLICA
19/06/17	R00	EMIÇÃO INICIAL

produção



RAFAEL ROMERO

ARQUITETO E URBANISTA

CAU.: 186881-0

ESTUDO DE PRÉ INVESTIMENTO

CASAS CASADAS - LARANJEIRAS, RIO DE JANEIRO

etapa do projeto

ESTUDO DE LAYOUT

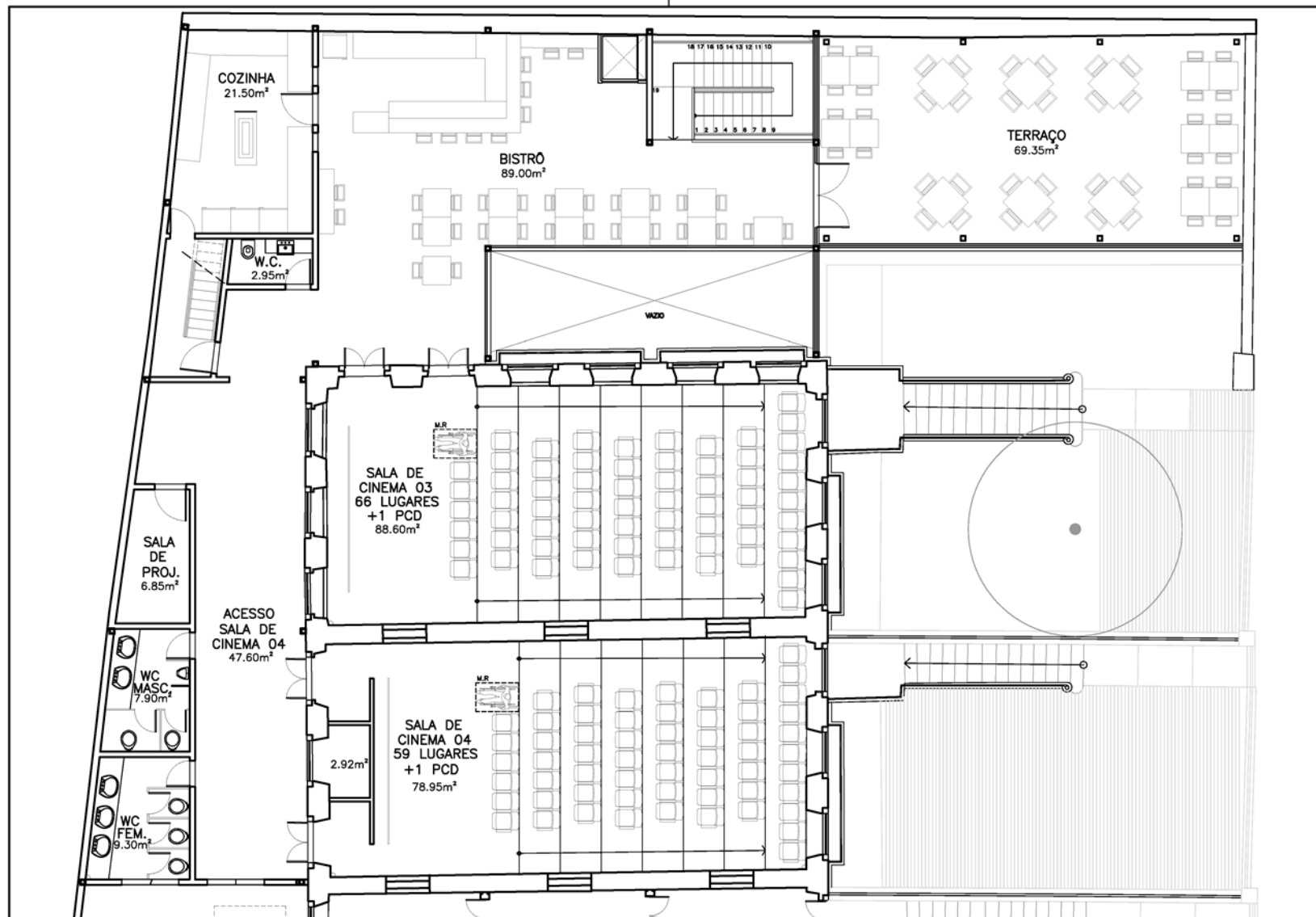
título da planta

PLANTA BAIXA

TÉRREO

código do projeto/arquivo	escala	nº do desenho
1015-CC-ARQ-EPI-01-TER-R01	1/100	01
codigo do documento do projetista	revisão	data
1015[CC_01_PLANTA[TERREO]]	R01	19/06/17
projetista	verificação	coordenador
RAFAEL ROMERO	R.R.	RAFAEL ROMERO

1.2 O Projeto – Estudo de Pré-Investimento -1º Pavimento



1 PLANTA BAIXA – 1º PAVIMENTO
ESC. 1:100

DATA	REVISÃO	DESCRIÇÃO
14/05/18	R01	REVISÃO GERAL CONFORME PEDIDO DA RIOFILME SEGUINDO DEMANDAS DE AUDIÊNCIA PÚBLICA
19/06/17	R00	EMIÇÃO INICIAL

produção



RAFAEL ROMERO

ARQUITETO E URBANISTA

CAU.: 186881-0

ESTUDO DE PRÉ INVESTIMENTO
CASAS CASADAS - LARANJEIRAS, RIO DE JANEIRO

etapa do projeto
ESTUDO DE LAYOUT

título da planta
PLANTA BAIXA
1º PAVIMENTO

código do projeto/arquivo		nº do desenho	
1015-CC-ARQ-EPI-02-1PAV-R01		02	
codigo do documento do projetista	escala	revisão	
1015[CC_02_PLANTA[1ºPAV]	1/100	R01	
data	projetista	verificação	coordenador
19/06/17	RAFAEL ROMERO	R.R.	RAFAEL ROMERO

2.1 Localização



Rua das Laranjeiras, 307



Rua Leite Leal, 45

2.2 Localização

Restaurante parte Externa



Sala Multiuso

Entrada e Área Externa



3.1 Cinemas



Quatro Salas de Cinema (Total de Assentos: 245)

Projeção Digital Padrão DCI Som Dolby

Antena Para Recebimento de Transmissões ao Vivo

Salas	Pavimento	Assentos
1	Térreo	68
2	Térreo	59
3	1º	59
4	1º	59
Total de Assentos		245

SALAS DE CINEMA DA ÁREA DE INFLUÊNCIA COM PROGRAMAÇÃO SIMILAR

DATA INICIAL = 20/04/2017 - DATA FINAL = 12/04/2018 - PÚBLICO

Sala	Público Semanal	Lotação	Sessões Semana	Lugares Ofertados	Taxa de Ocupação
Cine Museu da República	514	70	28	1.960	26,20%
Estação Net Botafogo 3	733	66	28	1.848	39,64%
Estação Net Rio 1	773	55	28	1.540	50,21%
Estação Net Rio 2	1.002	77	28	2.156	46,47%
Total	3.021	268	28	7.504	40,26%
Média	755	67		1.876	

4.1 Restaurante (Área Interna de 86 m² e Área Externa de 69 m²): Com Cozinha Industrial e Frigoríficos



5.1 Livraria com 116 m² : Capacidade de 2.000 a 2.500 livros



6.1 Sala Multiuso (76 m²): Capacidade entre 40 a 45 pessoas sentadas e 100 pessoas em pé



7. Investimento Inicial

Custo Total	Valor
Montagem Cinemas	R\$ 954.463
Obras do Salão dos Cinemas	R\$ 415.537
Reforma Demais Espaços	R\$ 1.300.000
Ar Condicionado Todos Espaços	R\$ 200.000
Outros	R\$ 30.000
Total	R\$ 2.900.000

Montagem dos Cinemas	Em Reais	Dólar	R\$ 3,6010	
Projeto Engenharia	R\$ 30.000	Equipamentos		Total
Equipamentos	R\$ 783.718	Em US\$	Frete	
Fretes	R\$ 18.245	\$217.639	\$5.067	\$222.706
Poltronas Cinemas (245 X R\$ 500)	R\$ 122.500	Em R\$	Frete	Total
Total	R\$ 954.463	R\$ 783.718	R\$ 18.245	R\$ 801.963

8. Resultado 1º e 2º Anos

Resultado 1º Ano	TOTAL
Receita Bruta	R\$ 8.312.583
Custos Operacionais	R\$ 3.453.486
Receita Líquida (Já inclusos os Impostos e Taxas)	R\$ 4.859.098

Pessoal	R\$ 1.006.620
Serviços Terceirizados	R\$ 189.000
Outros Custos (Energia, Água)	R\$ 180.000
Total Despesas	R\$ 1.375.620

Resultado Conservador	R\$ 3.309.304
Resultado Realista	R\$ 3.483.478
Resultado Otimista	R\$ 3.657.651

Pagamento da Outorga Devida à RioFilme	R\$ 0
--	-------

Resultado Conservador	R\$ 3.309.304
Resultado Realista	R\$ 3.483.478
Resultado Otimista	R\$ 3.657.651

Resultado 2º Ano	TOTAL
Receita Bruta	R\$ 8.329.870
Custos Operacionais	R\$ 3.971.378
Receita Líquida (Já inclusos os Impostos e Taxas)	R\$ 4.358.491

Pessoal	R\$ 1.054.101
Serviços Terceirizados	R\$ 264.600
Outros Custos (Energia, Água)	R\$ 189.000
Total Despesas	R\$ 1.507.701

Resultado Conservador	R\$ 2.494.501
Resultado Realista	R\$ 2.625.790
Resultado Conservador	R\$ 2.757.080

Pagamento da Outorga Devida à RioFilme Após o 18º Mês	R\$ 225.000
---	-------------

Resultado Conservador	R\$ 2.494.501
Resultado Realista	R\$ 2.625.790
Resultado Otimista	R\$ 2.757.080

9. Receitas Estimadas

Operações / Atividades	Eventos Mês	Pessoas Por Evento Dia	Clientes Mensais	Valor por Cliente	Receita Bruta Mensal	Custo Mensal	Receita Líquida Mensal
Coquetéis	4	80	320	R\$120,00	R\$ 38.400	R\$ 15.360	R\$ 23.040
Pré Estreias (aluguel de 3 Salas)	4	186	744	R\$1.000,00	R\$ 4.000	R\$ 484	R\$ 3.516
Aniversários Infantis Com Filme	4	60	240	R\$120,00	R\$ 28.800	R\$ 11.520	R\$ 17.280
Shows com Consumo e Aluguel do Espaço Multiuso	4	40	160	R\$80,00	R\$ 12.800	R\$ 6.400	R\$ 6.400
Óperas,Balet, Transmissões ao Vivo de Eventos	5	34	437	R\$76,00	R\$ 67.115	R\$ 40.181	R\$ 26.934
Exibição Filmes - 4 Salas	362	189	5.713	R\$17,11	R\$ 66.360	R\$ 38.031	R\$ 28.329
Cine Publicidade - Garantia Mínima	-	-	-	-	R\$ 108.333	R\$ 13.108	R\$ 95.225
Bombonière	362	-	2.152	R\$17,50	R\$ 37.665	R\$ 19.624	R\$ 18.042
Livraria/Sebo - DVDs - LPs	30		0	R\$40,00	R\$ 113.119	R\$ 19.800	R\$ 93.319
Café da Manhã	30	24	716	R\$25,00	R\$ 18.856	R\$ 13.199	R\$ 5.657
Almoços	30	48	716	R\$42,00	R\$ 30.091	R\$ 21.064	R\$ 9.027
Chá das 5	30	24	1.433	R\$25,00	R\$ 9.000	R\$ 6.300	R\$ 2.700
Jantar	30	50	1.508	R\$120,00	R\$ 181.000	R\$ 117.650	R\$ 63.350
Totais		734	14.140	-	R\$ 715.540	R\$ 322.721	R\$ 392.819

10. Valor Presente Líquido do Investimento (VPL) – Cenário Conservador

VPL CENÁRIO PESSIMISTA

Taxa de desconto anual	12,50%	ACUMULADO
Custo inicial do investimento por um ano a partir de hoje	-R\$2.900.000	
Retorno Ano 1	R\$3.309.304	R\$409.304
Retorno Ano 2	R\$2.494.501	R\$5.803.805
Retorno Ano 3	R\$1.408.909	R\$3.903.410
Retorno Ano 4	R\$1.498.871	R\$2.907.780
Retorno Ano 5	R\$1.594.231	R\$3.093.102
Retorno Ano 6	R\$1.695.313	R\$3.289.544
Retorno Ano 7	R\$1.802.459	R\$3.497.772
Retorno Ano 8	R\$1.916.034	R\$3.718.494
Retorno Ano 9	R\$2.036.424	R\$3.952.459
Retorno Ano 10	R\$2.164.037	R\$4.200.462
Retorno Ano 11	R\$2.299.307	R\$4.463.345
Retorno Ano 12	R\$2.442.694	R\$4.742.001
Retorno Ano 13	R\$2.594.683	R\$5.037.376
Retorno Ano 14	R\$2.755.792	R\$5.350.474
Retorno Ano 15	R\$2.926.567	R\$5.682.358
Valor Presente Líquido do Investimento	R\$10.117.836	-

11. Valor Presente Líquido do Investimento (VPL) – Cenário Realista

VPL CENÁRIO REALISTA		
Taxa de desconto anual	12,50%	ACUMULADO
Custo inicial do investimento por um ano a partir de hoje	-R\$2.900.000	
Retorno Ano 1	R\$3.483.478	R\$583.478
Retorno Ano 2	R\$2.625.790	R\$6.109.268
Retorno Ano 3	R\$2.120.476	R\$4.746.266
Retorno Ano 4	R\$2.253.132	R\$4.373.608
Retorno Ano 5	R\$2.393.748	R\$4.646.880
Retorno Ano 6	R\$2.542.800	R\$4.936.548
Retorno Ano 7	R\$2.700.796	R\$5.243.596
Retorno Ano 8	R\$2.868.271	R\$5.569.067
Retorno Ano 9	R\$3.045.795	R\$5.914.067
Retorno Ano 10	R\$3.233.971	R\$6.279.766
Retorno Ano 11	R\$3.433.437	R\$6.667.408
Retorno Ano 12	R\$3.644.871	R\$7.078.308
Retorno Ano 13	R\$3.868.991	R\$7.513.862
Retorno Ano 14	R\$4.106.558	R\$7.975.549
Retorno Ano 15	R\$4.358.379	R\$8.464.937
Valor Presente Líquido do Investimento	R\$14.489.407	-

12. Valor Presente Líquido do Investimento (VPL) – Cenário Otimista

VPL CENÁRIO OTIMISTA		
Taxa de desconto anual	12,50%	ACUMULADO
Custo inicial do investimento por um ano a partir de hoje	-R\$2.900.000	
Retorno Ano 1	R\$3.657.651	R\$757.651
Retorno Ano 2	R\$2.757.080	R\$6.414.731
Retorno Ano 3	R\$2.259.643	R\$5.016.723
Retorno Ano 4	R\$2.400.649	R\$4.660.292
Retorno Ano 5	R\$2.550.116	R\$4.950.764
Retorno Ano 6	R\$2.708.550	R\$5.258.666
Retorno Ano 7	R\$2.876.491	R\$5.585.041
Retorno Ano 8	R\$3.054.508	R\$5.930.999
Retorno Ano 9	R\$3.243.206	R\$6.297.715
Retorno Ano 10	R\$3.443.226	R\$6.686.433
Retorno Ano 11	R\$3.655.248	R\$7.098.474
Retorno Ano 12	R\$3.879.990	R\$7.535.238
Retorno Ano 13	R\$4.118.218	R\$7.998.208
Retorno Ano 14	R\$4.370.738	R\$8.488.956
Retorno Ano 15	R\$4.638.410	R\$9.009.149
Valor Presente Líquido do Investimento	R\$15.529.269	-

13. Cronograma da Licitação

Prazos da Licitação	Início	Fim	Dias Corridos
1ª Audiência Pública do Modelo de Negócio	26-abr-18	26-abr-18	0
2ª Audiência Pública do Modelo de Negócio	17-mai-18	17-mai-18	0
Apresentação do Projeto a SMC, SMF	21-mai-18	22-mai-18	1
Encaminhamento da Licitação a PGM	25-mai-18	25-jun-18	31
Revisão Final do Edital e Envio para Publicação no Diário Oficial do Município	2-jul-18	2-jul-18	0
Publicação no D.O + envio para o TCM	2-jul-18	1-ago-18	30
Certame Licitatório com a Abertura dos Envelopes com Preços	1-ago-18	1-ago-18	0
Apresentação dos Documentos do Vencedor	1-ago-18	1-ago-18	0
Verificação da Documentação	2-ago-18	2-ago-18	0
Publicação do Resultado	3-ago-18	3-ago-18	0
Prazo Recursal	3-ago-18	10-ago-18	7
Prazo de Análise e Contra Razões	13-ago-18	17-ago-18	4
Apresentação de Fiança Bancária	24-jul-18	31-jul-18	7
Assinatura do Contrato	1-set-18	1-set-18	0

14. Cronograma da Implantação

Cronograma de Obras e Demais Ações para Implantação do Centro	3-set-18	6-abr-19	215	210
Ação	Início	Fim	Dias Corridos	Work Days
Tomada de Preços - Consulta ao Mercado - Negociação com Fornecedores	03-set-18	12-out-18	39	38
Prospecção para Obtenção de Patrocínio	03-set-18	29-mar-19	207	202
Prospecção + Contratação e/ou Acordos com Operadores da Livraria e Restaurante	03-set-18	05-mar-19	183	178
Obtenção das Licenças Municipais e Estaduais	03-set-18	02-nov-18	60	58
Execução das Obras e Instalação dos Equipamentos dos Cinemas e Reforma dos Demais Espaços	03-nov-18	02-abr-19	150	148
Planejamento da Programação dos Primeiros SEIS Meses	02-jan-19	03-abr-19	91	91
Elaboração do Plano de Comunicação on-line e off-line	10-dez-18	03-jan-19	24	23
Execução do Plano de Comunicação on-line e off-line	04-jan-19	07-abr-19	93	93
Elaboração da Lista de Convidados e Entrega dos Convites R.S.V.P e Via E-mail	03-jan-19	08-abr-19	95	92
Seleção e Contratação de Pessoal e dos Serviços Terceirizados	04-mar-19	05-abr-19	32	32
Instalação de Livraria e Mobiliário Restaurante	21-jan-19	02-abr-19	71	58
Treinamento do Pessoal	25-fev-19	05-abr-19	39	33
Coquetel de Abertura	05-abr-19	05-abr-19	0	0
Abertura ao Público	06-abr-19	06-abr-19	0	0

15. Referências de Aluguel do Metro Quadrado nas Proximidades

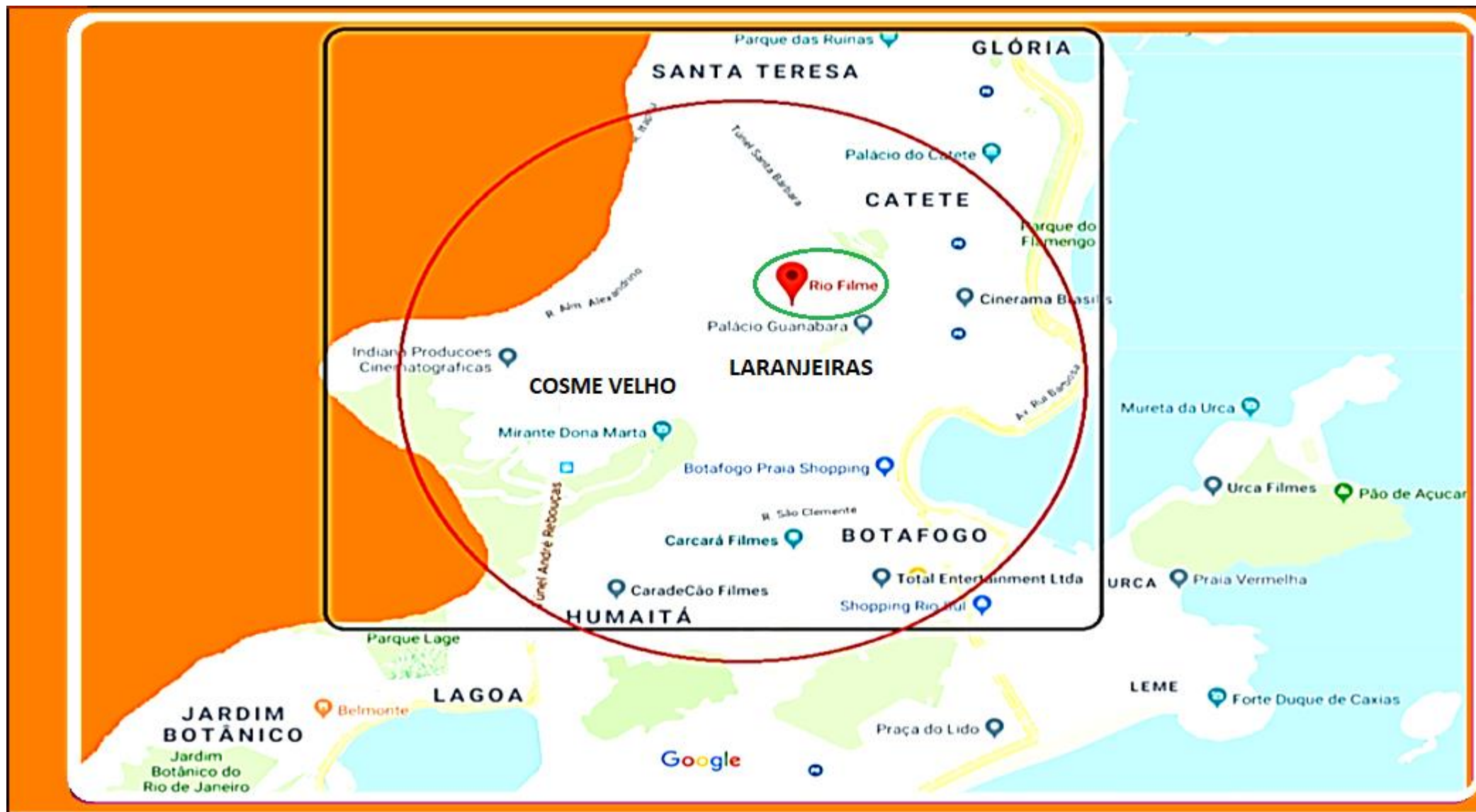
Descrição	Área Útil (m ²)	Área Total (m ²)	Preço Metro Quadrado	Total
Casa situada na Rua Gago Coutinho n. 53 e 55; Laranjeiras 900 m ² - com 5 Pavimentos Vocação de usos do imóvel: sede administrativa, clínica, laboratório, academia de ginástica, coworking, hostel, curso, escola, centro cultural e outros. OBS.: Possibilidade de instalação de elevador já prevista em projeto de arquitetura. Cozinha com armários - Quartos com armários - 5 Banheiros com armários - 5 Banhos com box - Rebaixamento em gesso - Lavabo - Despensa - Área privativa - Interfone - Quarto despejo - Closet - Banho empregada - Características: Andares: 5 - Armário de Cozinha, Armário Embutido, Closet, Despensa, Interfone, Lavabo	900	900	R\$46,67	R\$ 42.000
Prédio Comercial em ponto nobre do Bairro de Laranjeiras. Perto de vários estabelecimentos Comerciais. Imóvel composto de Loja de piso de Rua com 03 entradas, totalmente em vão livre e mais 02 andares. Faz parte do imóvel prédio nos fundos que pode ser utilizado com escritório composto de 02 andares e dividido em 04 salas com banheiros.	500	1.000	R\$50,00	R\$ 50.000

15. Área dos Espaços

Espaços	m²
Cinemas (4)	344,20
Sala de Controle da Projeção e Som dos Cinemas	6,85
Livraria	116,35
Back Office da Livraria	41,60
Banheiros Livraria Térreo e Cinema 1 e 2	26,20
Banheiros Cinema 3 e 4 do 1º Pavimento	15,80
Restaurante/Bistrô Área Interna	89,00
Restaurante/Bistrô Área Externa	69,35
Cozinha	21,50
Espaço Multiuso (Shows, Exposições, etc.)	72,15
Banheiros Térreo (4)	27,10
Banheiros 1º Pavimento	26,20
Acesso Sala 4	47,60
Área Externa (Bilheteria, Jardins e Deck)	212,00
Total m²	1.115,90
Valor do m² Referência R\$46,67 - Total	R\$52.079
IPTU	R\$0,00
Valor Mínimo da Outorga Devida à RioFilme	R\$45.000

RESTAURANTE BISTRÔ				
Parte Interna	Terraço	Parte ao Ar Livre	Lugares Ofertados	
Banquetas	Cadeiras	Cadeiras	Cadeiras	
14	24	42	15	95

14. Áreas de Influências



CENTRO DE REFERÊNCIA DO AUDIOVISUAL CARIOCA - CASAS CASADAS



RioFilme

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE A LICITAÇÃO

- ✓ **MODALIDADE:** Concorrência
- ✓ **TIPO:** Maior oferta (Maior Valor de Parcela de Outorga Fixa Mensal)
- ✓ **OUTORGA MÍNIMA:** R\$45.000,00
- ✓ **INVESTIMENTO INICIAL:** R\$ 2.900.000,00
- ✓ **PERMISSÃO PARA OBTENÇÃO de PATROCÍNIO**
- ✓ **PRAZO DA CONCESSÃO:** 15 (quinze) anos (Prorrogáveis)
- ✓ **INICIO DA OPERAÇÃO:** Em até 7 (sete) meses a contar da assinatura do Termo de Concessão de Uso
- ✓ **CARÊNCIA PARA PAGAMENTO DA OUTORGA:** 18 (dezoito) meses
- ✓ **ÁREA TOTAL CONCEDIDA:** 932 m²



CENTRO DE REFERÊNCIA DO AUDIOVISUAL CARIOCA - CASAS CASADAS



RioFilme



Para esclarecimentos, por favor, contate:

Diretor Presidente

Marco Aurélio Marcondes

mam.riofilme@gmail.com

Diretor Administrativo e Financeiro

Eduardo Marques

eduardomarques.riofilme@gmail.com

Telefone: +55 21 2225-7082