

PREGÃO ELETRÔNICO AARH Nº 31/2018 - BNDES

QUESTIONAMENTO 14

Pergunta 1: *Referente ao Item 3.2.3.2. alínea a) do Termo de Referência: “descrição e inventário dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE, incluindo a caracterização da região (com o levantamento de informações econômicas, urbanísticas, ambientais, sociais e demográficas), caracterização do terreno (topografia, tipo de solo, dimensões do terreno – conforme alínea “b” do item 3.2.3.2.) e caracterização das edificações e benfeitorias, conforme norma ABNT 14653-2/2011.”*

No escopo do inventário deverá constar levantamento cadastral, arquitetônico e/ou as-built? Existe um cadastro das edificações em meio digital dwg? Se positivo, será disponibilizado para o contratado? Caso não exista, será necessário fazer esse cadastro?

Resposta do BNDES: Todas as informações e dados que a Universidade dispuser e que contribuam para a prestação do serviço serão disponibilizados, sem prejuízo de a Contratada buscar as informações necessárias para a correta execução dos trabalhos, inclusive eventuais consultas a órgãos públicos, empresas privadas e profissionais ou quaisquer outros tipos de prospecção de projetos e dados necessários à correta execução dos serviços previstos no Termo de Referência. Caberá à Contratada, portanto, avaliar documentos existentes e fazer visitas complementares *in loco*, quando necessário, de modo a atender o Edital e de acordo com o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do setor.

Pergunta 2: *Referente ao item 3.2.3.2. alínea d) do Termo de Referência: “análise do impacto potencial sobre o entorno dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE, considerando as infraestruturas, o fluxo de pessoas, bens e serviços;”*

Qual o nível do detalhamento necessário para referida análise?

Resposta do BNDES: O nível de detalhamento deverá ser o suficiente para que permita o atendimento ao escopo do Estudo de Vocação Imobiliária previsto no item 3.2.3.2 do Termo de Referência, observado o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do setor.

Pergunta 3: *Referente ao item 3.2.3.2. alínea e) do Termo de Referência: “projeto conceitual, indicando o mix de empreendimentos que representa a alocação ótima do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) a ser(em) desenvolvido(s) em cada um dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE;”*

Está correto o entendimento de que “projeto conceitual” é apenas a estimativa de área e volumetria?

Em caso negativo, favor esclarecer o significado correto e informar se será necessário desenvolver em nível de anteprojeto?

Resposta do BNDES: Projeto conceitual não abrange apenas área e volumetria, correspondendo ao mesmo nível de detalhamento de anteprojeto. Deverá conter, portanto, elementos que permitam a plena caracterização do *mix* de empreendimentos referido no item mencionado.

Pergunta 4: *Referente ao item 3.2.3.2. alínea f) do Termo de Referência: “análise do mercado imobiliário na região dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE e/ou de empreendimentos semelhantes aos que poderão ser desenvolvidos nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE, com o levantamento de informações de transações comerciais de compra e venda, alugueis, arrendamentos e permutas dos últimos 5 (cinco) anos e, ainda, análises prospectivas sobre o comportamento do mercado imobiliário no horizonte de 5 (cinco) anos;”*

Poderão ser usados índices de inflação para projeções e anos anteriores?

Resposta do BNDES: Não há restrição de metodologias para as projeções, tampouco há restrições no uso de indicadores de inflação para apresentação de valores no tempo, desde que atendido o Edital e de acordo com o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do setor.

Destacamos que os estudos entregues pela Contratada devem ser acompanhados das memórias de cálculos e informações e esclarecimentos acerca das metodologias e/ou outros procedimentos técnicos adotados.

Pergunta 5: *Referente ao item 3.2.3.2.2. do Termo de Referência: “Para o TERRENO DA PRAIA VERMELHA além das atividades previstas no item 3.2.3 deverão ser apresentados ao menos três cenários considerando possíveis alterações legais dos parâmetros construtivos, urbanísticos e paisagísticos, ambientais e do patrimônio artístico histórico e cultural da região.”*

Esses cenários deverão contemplar apenas adensamento ou ocupação? Caso negativo, favor esclarecer quais são os requisitos.

Resposta do BNDES: Os diferentes cenários deverão contemplar não apenas diferentes critérios de adensamento e ocupação, mas variados parâmetros construtivos, urbanísticos e paisagísticos, ambientais e do patrimônio artístico histórico e cultural da região,

considerando possíveis alterações legais em curso ou que sejam propostas no âmbito do estudo objeto do Edital.

Pergunta 6: *Referente ao item 3.2.3.3. alínea a) do Termo de Referência: “inventário das instalações e equipamentos existentes, detalhando seu estado, e indicando valores e vida útil dos bens reversíveis;”*

No escopo do inventário deverá constar levantamento cadastral, arquitetônico e/ou as-built? Existe um cadastro das edificações em meio digital dwg? Será necessário fazer esse cadastro?

Resposta do BNDES: Todas as informações e dados que a Universidade dispuser e que contribuam para a prestação do serviço serão disponibilizados, sem prejuízo de a Contratada buscar as informações necessárias para a correta execução dos trabalhos, inclusive eventuais consultas a órgãos públicos, empresas privadas e profissionais ou quaisquer outros tipos de prospecção de projetos e dados necessários à correta execução dos serviços previstos no Termo de Referência. Caberá à Contratada, portanto, avaliar documentos existentes e fazer visitas complementares *in loco*, quando necessário, de modo a atender o Edital e de acordo com o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do setor.

Pergunta 7: *Referente ao item 3.2.3.3. alínea c) do Termo de Referência: “projeção dos investimentos necessários de construção, reposição e manutenção predial, das benfeitorias e eventuais contrapartidas ao poder público a serem realizadas nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA UNIVERSIDADE, indicando a área total, a localização e a adequada constituição dos empreendimentos;”*

Esclarecer se referidas projeções devem ser feitas por estimativa de área.

Resposta do BNDES: As metodologias empregadas para as projeções devem atender ao disposto no Edital, bem como o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do setor.

Destacamos que os estudos entregues pela Contratada devem ser acompanhados das memórias de cálculos e informações e esclarecimentos acerca das metodologias e/ou outros procedimentos técnicos adotados.

Pergunta 8: *Referente ao item 3.2.3.3. alínea d) do Termo de Referência: “projeto capaz de maximizar o uso do potencial construtivo, em atendimento à legislação, considerando de*

forma integrada as benfeitorias, contrapartidas ao poder público e demais instalações da UNIVERSIDADE;”

Esclarecer qual o nível de aprofundamento que o referido projeto deverá ser desenvolvido?

Resposta do BNDES: O estudo técnico e operacional deverá indicar as diretrizes e especificações aptas a subsidiar a elaboração do Relatório de Proposição de Modelo de Cessão e Contrapartidas, considerando, para fins de análise, cada um dos ativos imobiliários da universidade de forma isolada e integrada, bem como as benfeitorias e eventuais contrapartidas ao poder público, observado o disposto no item 3.2.3.3.

Os projetos previstos no Termo de Referência devem atender ao disposto no Edital, bem como o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, além das práticas consolidadas do setor.

Pergunta 9: *Referente ao item 3.2.3.3. alínea e) do Termo de Referência: “orçamento detalhado dos custos de investimento (CAPEX e OPEX), considerando o faseamento dos investimentos;”*

Os orçamentos detalhados necessitariam de um projeto em nível executivo bem como dos projetos complementares. Favor esclarecer se está previsto o desenvolvimento desse nível de projeto arquitetônico. Os custos previsto já contempla o desenvolvimento dos projetos complementares ou os custos de complementares serão estimados a partir da área?

Resposta do BNDES: Não está previsto o desenvolvimento de projeto em nível executivo. A elaboração do orçamento detalhado deverá considerar elementos de projeto básico, e estar baseado em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos, observando-se todo o regramento jurídico a respeito da matéria, notadamente as disposições previstas na Lei nº 8.987/95 e em normas setoriais, bem como as práticas consolidadas do setor e as exigências e recomendações feitas por órgãos de controle e fiscalização em projetos e/ou estudos similares.

Pergunta 10: *Referente ao item 3.2.3.3.1 do Termo de Referência: “A CONTRATADA deverá apresentar os projetos dos investimentos necessários à construção, manutenção e operação, indicados no item 3.2.3.2 acima, alínea “c”, contendo:”*

Deverão ser apresentados projetos básicos de todas as edificações previstas para as áreas listadas no anexo IX? Qual o nível de detalhamento desse projeto?

Resposta do BNDES: Atendidos os termos do Edital e o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do

setor, os projetos de investimento deverão conter: (i) os elementos de projeto básico de que trata a Lei nº 8.987/1995 e legislação complementar, especialmente no que se refere às características físicas básicas das obras, considerando as informações legais e técnicas; (ii) o cronograma estimado de execução das obras, bem como desenhos esquemáticos, projeto conceitual, croquis ou imagens, visando ao perfeito entendimento dos principais componentes das obras e de suas localizações e, ainda, outras investigações e ensaios, quando couber; e (iii) as plantas indicando a localização, tamanho e disposição de todos os investimentos a serem realizados.

Pergunta 11: *Referente ao item 3.2.4.1. alínea a) do Termo de Referência: “inventário das instalações e equipamentos existentes, detalhando seu estado, e indicando valores;”*

No escopo do inventário deverá constar levantamento cadastral, arquitetônico e/ou as-built? Existe um cadastro das edificações em meio digital dwg? Será necessário fazer esse cadastro?

Resposta do BNDES: Todas as informações e dados que a Universidade dispuser e que contribuam para a prestação do serviço serão disponibilizados, sem prejuízo de a Contratada buscar as informações necessárias para a correta execução dos trabalhos, inclusive eventuais consultas a órgãos públicos, empresas privadas e profissionais ou quaisquer outros tipos de prospecção de projetos e dados necessários à correta execução dos serviços previstos no Termo de Referência. Caberá à Contratada, portanto, avaliar documentos existentes e fazer visitas complementares *in loco*, quando necessário, de modo a atender o Edital e de acordo com o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do setor.

Pergunta 12: *Referente ao item 3.2.4.1. alínea b) do Termo de Referência: “projeção dos investimentos necessários de construção, reposição e manutenção predial, das INFRAESTRUTURAS ACADÊMICAS e do EQUIPAMENTO CULTURAL, indicando a área total, a localização e a adequada oferta dos serviços;”*

As projeções necessitariam de um projeto em nível executivo bem como dos projetos complementares. É previsto o desenvolvimento desse nível de projeto? Ou os custos de complementares serão estimados a partir da área?

Resposta do BNDES: Não está previsto o desenvolvimento de projeto em nível executivo. A elaboração do orçamento detalhado deverá considerar elementos de projeto básico, e estar baseado em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos, observando-se todo o regramento jurídico a respeito da matéria, notadamente as disposições previstas na Lei nº 8.987/95 e em normas setoriais, bem como

as práticas consolidadas do setor e as exigências e recomendações feitas por órgãos de controle e fiscalização em projetos e/ou estudos similares.

Pergunta 13: *Referente ao item 3.2.4.1. alínea d) do Termo de Referência: “orçamento detalhado dos custos de investimento (CAPEX) e de manutenção (OPEX) das infraestruturas, considerando o faseamento dos investimentos.”*

Os orçamentos detalhados necessitariam de um projeto em nível executivo bem como dos projetos complementares. É previsto o desenvolvimento desse nível de projeto? Ou os custos de complementares serão estimados a partir da área?

Resposta do BNDES: Não está previsto o desenvolvimento de projeto em nível executivo. A elaboração do orçamento detalhado deverá considerar elementos de projeto básico, e estar baseado em sistemas oficiais de preço, em preços de mercado ou em valores referenciais admitidos, observando-se todo o regramento jurídico a respeito da matéria, notadamente as disposições previstas na Lei nº 8.987/95 e em normas setoriais, bem como as práticas consolidadas do setor e as exigências e recomendações feitas por órgãos de controle e fiscalização em projetos e/ou estudos similares.

Pergunta 14: *Referente ao item 3.2.4.1.1. do Termo de Referência: “A CONTRATADA deverá apresentar os projetos dos investimentos necessários à construção, manutenção e operação, indicados no item 3.2.4.1 acima, alínea “b”, contendo:”*

Deverão ser elaborados projetos em nível básico de todas as edificações listadas no anexo X que não estão completamente construídas? Qual o nível de detalhamento desses projetos?

Resposta do BNDES: Atendidos os termos do Edital e o exigido e recomendado por órgãos de fiscalização em estudos e projetos similares, bem como pelas práticas consolidadas do setor, os projetos de investimento deverão conter: (i) os elementos de projeto básico de que trata a Lei nº 8.987/1995 e legislação complementar, especialmente no que se refere às características físicas básicas das obras, considerando as informações legais e técnicas; (ii) o cronograma estimado de execução das obras, bem como desenhos esquemáticos, projeto conceitual, croquis ou imagens, visando ao perfeito entendimento dos principais componentes das obras e de suas localizações e, ainda, outras investigações e ensaios, quando couber; e (iii) as plantas indicando a localização, tamanho e disposição de todos os investimentos a serem realizados.

Pergunta 15: *Referente ao item 3.3.2 do Termo de Referência: “Caso se revele necessário à realização do PROJETO, poderá ser solicitada a elaboração dos seguintes Relatórios (...)”*

Deverão ser elaboradas apenas diretrizes e termos de referência ou também os objetos definidos pelos mesmos?

Resposta do BNDES: Os relatórios previstos no item 3.3.2 deverão conter o Termo de Referência de cada um dos estudos mencionados nas respectivas alíneas.

Pergunta 16: *Deverão ser elaborados projetos para fins de aprovação em órgãos como IPHAN, corpo de bombeiros, Prefeitura Municipal, dentre outros? Em caso positivo, os custos com aprovação e a aprovação propriamente dita serão de responsabilidade da contratada?*

Resposta do BNDES: Os projetos, estudos e produtos que integram o escopo dos serviços são apenas os descritos no Termo de Referência e constantes da Tabela de Produtos, Preços e Prazos de Entrega – Anexo VII do Edital.

Portanto, custos decorrentes de aprovação de projetos em órgãos como IPHAN, corpo de bombeiros ou Prefeitura não ficarão a cargo da Contratada.

Pergunta 17: *As edificações listadas no Anexo X – Infraestruturas acadêmicas – localizadas no Campus Praia Vermelha deverão permanecer com o uso descrito no mesmo anexo ou poderão ter seus usos alterados em razão da execução de edificações para mesmo uso no Campus Cidade Universitária?*

Resposta do BNDES: Os usos poderão ser alterados de acordo com o desenvolvimento dos estudos pela Contratada.