

COMISSÃO DE LICITAÇÃO DO SENAC-AR/RN

Concorrência nº 001/2024 - Senac-AR/RN

Processo nº 304/2024

Objeto: Contratação de empresa especializada em serviços técnicos de engenharia e arquitetura, visando a elaboração de projeto básico, elaboração de projeto executivo e execução das obras de construção do Hub Educação Inovadora – Senac Lagoa Nova, localizado na Av. Sen. Salgado Filho, s/n, em Natal, Rio Grande do Norte.

RESPOSTA(S) AO(S) PEDIDO(S) DE ESCLARECIMENTO 03 - 11

Informamos que a Comissão de Licitação recebeu pedido(s) de esclarecimento(s) sobre o Instrumento Convocatório. Segue teor do(s) questionamento(s) e sua(s) respectiva(s) resposta(s):

ESCLARECIMENTO 03:

“1 - Consideração da Obra SEDE FECOMÉRCIO RN como parâmetro de referência: Tendo em vista que a obra em questão ainda se encontra em execução, solicitamos esclarecimentos acerca dos critérios utilizados para o cálculo do custo médio por metro quadrado (m²). Como garantir que o custo ora apresentado permanecerá inalterado até a conclusão da obra? É possível assegurar que não haverá novos aditivos ou reajustes? Ademais, caso o valor final da obra seja modificado em razão de aditivos e/ou reajustes que impactem o valor de referência, seria cabível pleitear o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato após a conclusão do processo licitatório? Somado a isso, todos os acabamentos, materiais de acústicas, automação está sendo considerados?”

RESPOSTA:

a. Na Modalidade INTEGRADA, o SENAC utiliza como base da precificação o ORÇAMENTO PARAMÉTRICO, o qual é elaborado a partir de índices e indicadores, (inclusive histórico de obras já executadas), para a obtenção de uma média de custo por metro quadrado (R\$/m²), que após análise técnica e validação com a MÉDIA DE MERCADO, tem-se por analogia, o custo praticado em obras similares.

Prática comum na Modalidade INTEGRADA, o custo por metro quadrado, estando alinhado com a média de mercado, no processo licitatório, é utilizado para que se estabeleça o preço global máximo a ser pago pela instituição. Cabe ao LICITANTE, analisar o preço global máximo, proceder com a análise de viabilidade financeira, custos e riscos, a fim de participar do Processo Licitatório.

Dessa forma, o SENAC informa que, uma vez participando do Processo Licitatório e apresentando proposta financeira compatível para a classificação, o LICITANTE, estará aceitando o valor proposto.

b. Todas as médias de custo por metro quadrado das obras de referência apresentadas, consideram índice de similaridade dentro dos parâmetros técnicos adotados em qualquer tipo de ORÇAMENTO PARAMÉTRICO. Em se tratando de itens especiais, foram incluídos os percentuais representativos específicos e já detalhados na Planilha Orçamentária MODELO, parte integrante do Processo Licitatório.

c. Quanto à possibilidade de reequilíbrio dos preços, tal hipótese será admitida caso haja fato superveniente, capaz de ocasionar alterações substanciais nos valores unitários, desde que de notório conhecimento, devidamente justificado e comprovado no processo.

A planilha orçamentária sofreu as correções referentes a data-base, índices de reajuste e incrementos de custos de automação, resultando na atualização do valor global da licitação.

ESCLARECIMENTO 04:

"2. Datas-bases e períodos de reajuste das obras de referência: Considerando que as datas-bases e os períodos de reajuste das obras de referência não foram explicitados no edital, solicitamos a apresentação dos custos das obras de referência, com indicação da data-base e data do último reajuste considerado, uma vez que por definição legal (Lei 14.133/2021) deverá ser considerada a data do orçamento base para futuros reajustes contratuais. Solicitamos que sejam fornecidos o valor contratual original, os valores de aditivos celebrados, com suas respectivas datas, bem como os reajustes aplicados até a publicação do edital, para uma avaliação mais precisa dos parâmetros utilizados em todas as referências."

RESPOSTA:

a. O SENAC é uma INSTITUIÇÃO PRIVADA que presta serviços de interesse público. As entidades do Sistema S não integram ou são controladas pela Administração Pública, direta ou indireta. A este propósito, confira-se a decisão do Supremo Tribunal Federal em acórdão proferido no RE 789.874. De modo

que se deve registrar que licitações e contratações das entidades do Sistema S são regidas pelos seus regulamentos internos.

b. Em resposta ao questionamento apresentado, informamos que os valores utilizados como referência, assim como o Orçamento Estimado, terão como data-base o mês de SETEMBRO/2024, conforme nova planilha de estimativa de custos apenas a este processo. Em complemento, informamos que foram considerados os custos com aditivos e os respectivos reajustes ocorridos nas contratações.

ESCLARECIMENTO 05:

"3. Soluções estruturais e custos adicionais em obras com subsolos: No caso das obras utilizadas como referência para o custo de construção por m², indagamos se todas possuem dois subsolos com faces limítrofes a terrenos com construções adjacentes, o que usualmente demanda soluções estruturais diferenciadas, como possível implementação de paredes diafragma ou cortina de contenção com tirantes (que aumentam muito o custo). Esse tipo de solução pode elevar o custo da obra em até 40% em relação aos métodos convencionais, além de aumentar o risco da edificação atual e vizinhas. Assim, questionamos se essa particularidade foi devidamente considerada e quais coeficientes foram utilizados no cálculo do orçamento de referência?"

RESPOSTA:

a. O Custo Médio apresentado, com base no Orçamento Paramétrico, e nos limites e condições técnicas que o mesmo utiliza, sempre validado com a Média de Mercado, considera todas as nuances do conceito apresentado no anteprojeto. Soluções estruturais serão de responsabilidade da Contratada, assim como avaliar possibilidades e custos para as mesmas, quando da Elaboração dos Projetos Executivos e Complementares, sempre considerando que, esses projetos obrigatoriamente deverão ser analisados e aprovados pela Equipe de Fiscalização. Quanto a riscos, o próprio processo licitatório prevê índice específico no BDI relacionado ao tema. Fica sob a responsabilidade do LICITANTE, avaliar e indicar o percentual de risco em seu BDI.

b. Foram consideradas as particularidades relativas à execução de subsolos, inclusive com soluções mais complexas que a obra objeto do presente certame. Reiteramos, no entanto, que a estimativa orçamentária para esta contratação foi realizada utilizando o princípio da parametrização. Os detalhamentos

orçamentários somente poderão ser obtidos quando da elaboração dos projetos executivos.

Todos os Coeficientes e percentuais de impacto de todos os serviços, inclusive de fundações e contenções estão separados e informados por grupo macro de atividades na Planilha de Orçamento Estimado MODELO, em anexo ao Processo Licitatório.

ESCLARECIMENTO 06:

"4. Metodologias de energias renováveis e reuso de água: Em relação à presente licitação, que prevê a adoção de tecnologias sustentáveis, gostaríamos de saber quais metodologias de energias renováveis e de reuso de água foram aplicadas em todas as obras de referência e quais os coeficientes de custo por m² foram atribuídos a essas metodologias?"

RESPOSTA:

a. Todos os coeficientes e percentuais de impacto de todos os serviços, inclusive de Energias Renováveis e Reuso de Água estão separados e informados por grupos macro de atividades na Planilha de Orçamento Estimado MODELO, em anexo ao Processo Licitatório.

ESCLARECIMENTO 07:

"5. Licenciamento e tempo para elaboração de projetos: A metodologia utilizada para o processo licitatório (MODALIDADE INTEGRADA) foi a mesma aplicada nas três obras de referência? Não sendo, é importante destacar que os projetos Legais, executivos e complementares seriam fornecidos pelos órgãos, assim como as licenças necessárias para execução da Obra. Diante dessas informações, questionamos qual o coeficiente de custo utilizado para elaboração de todos os projetos e das licenças no valor parametrizado do custo por m²? Está sendo considerado no prazo final da Obra o tempo de elaboração de projeto e aprovação nos órgãos competentes para início de Obra?"

5.1. Ainda sobre a modalidade, indagamos se foram executadas pelo mesmo modelo sem projetos e com base em preços de obras anteriores?"

RESPOSTA:

a. Não foi aplicada metodologia semelhante nas obras de referência. No entanto, conforme Regulamento de Licitações e Contratos do Senac essa condição não é obrigatória.

b. Todos os Coeficientes e percentuais de impacto de todos os serviços, inclusive Elaboração de Projetos Legais, Executivos e Complementares, assim como todas as licenças necessárias, estão separados e informados por grupos macro de atividades na Planilha de Orçamento Estimado MODELO, em anexo ao Processo Licitatório.

c. O Tempo de Elaboração dos Projetos foi previsto no Prazo da Obra, estando o mesmo descrito no Item 9 do Memorial Descritivo, em Anexo ao Processo Licitatório.

d. A Metodologia utilizada no Processo Licitatório das Obras de Referência, não tem impacto sobre a Média apresentada, uma vez que foram considerados todos os parâmetros necessários para que o valor de referência esteja alinhado com a média de mercado.

Informamos, por fim, que os custos referentes à outorga construtiva, serão de responsabilidade do Contratante. Demais custos de licenciamento da obra, serão de responsabilidade da Contratada, conforme previsto no Memorial Descritivo.

ESCLARECIMENTO 08:

"6. Nível de automação nas obras de referência: O edital menciona a necessidade de implantação de um sistema de automação e gestão integrada, visando garantir a construção de um edifício inteligente e autossustentável, com soluções dinâmicas para o uso dos espaços através da utilização de interfaces como smartphones, tablets, telas touch screen etc., para o controle de iluminação, ar-condicionado, tvs, projetores, caixas de som etc. Além de sistemas de segurança básicos como detecção e alarme de incêndio, controle de acesso, controle de intrusão, circuito fechado de televisão (videomonitoramento); sonorização; PPCI; definições e conceituação de todos os sistemas prediais (elétrica, hidráulica, ar-condicionado etc.) que serão integrados ao sistema de automação e segurança; integração dos sistemas prediais pelo sistema de automação e segurança; outros sistemas específicos e/ou baseados em novas tecnologias. Solicitamos que seja informado se as obras de referência contemplaram tais metodologias, abrangendo a ELABORAÇÃO DE PROJETOS, INFRAESTRUTURA necessária e EQUIPAMENTOS, MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA DE INSTALAÇÃO, CONFIGURAÇÃO e SUPORTE. Caso negativo, indagamos qual o coeficiente de custo adicional foi considerado para compor o valor de referência?"

RESPOSTA:

a. Referente ao questionamento apresentado, informamos que somente os EQUIPAMENTOS não foram previstos. No entanto, os respectivos custos foram incrementados à estimativa de preço da licitação, cujo valor global segue atualizado.

ESCLARECIMENTO 09:

"7. Qual a ÁREA que foi levada em consideração para efeito de valor por m²? A área real, construída e adensável? Percebe-se uma estimativa do custo da obra contabilizando por R\$ /m² constante no projeto arquitetônico, que leva em consideração áreas computáveis, que nem sempre refletem a quantidade geral de área construída, por uma simples avaliação, temos mais de 14 mil m², que se levar em consideração o valor do m² deles em cima de 10 mil m², que é área aplicada no edital, temos uma diferença de 40%."

RESPOSTA:

a. Informamos que a área utilizada como parâmetro para cálculo do Valor Total Global máximo, foi a ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA, a qual poderá ser consultada e verificada no quadro de áreas apresentado na Prancha 01 do Anteprojeto de Arquitetura, onde, na primeira coluna, última linha, é apresentado o total de áreas, sendo o mesmo de 10.371,64m², resultado da soma das Áreas Computáveis (5.855,09m²) e das Áreas Não-computáveis (4.516,55m²).

ESCLARECIMENTO 10:

"Em complementação a um tema já levantado anteriormente, em nosso primeiro questionamento, quando comentamos sobre a constatação da necessidade de alterações no próprio projeto-base de arquitetura, o qual, até onde se sabe, seria tido como inalterável, tendo em vista que já àquela altura havíamos detectado que o pé direito que consta naquele projeto seria insuficiente para possibilitar a renovação de ar prevista no projeto de exaustão, recebemos agora a informação, fornecida por consultores e projetista aos quais pretendemos contratar para elaboração dos projetos complementares, de que os vãos de escada projetados são insuficientes para atender as exigências do Corpo de Bombeiros, de modo que já se vislumbra que será preciso aumentar a largura das escadas, com consequências diretas sobre o lay-out dos ambientes contíguos e implicações no projeto estrutural."

Segundo esses especialistas, não está sendo atendida a exigência das normas do Corpo de Bombeiros, no sentido de que sejam garantidas 5 unidades de passagem (só tem quatro); a largura da escada teria de ser aumentada para 1,65m; e não está prevista uma segmentação da escada entre o pavimento térreo e o subsolo, o que seria obrigatório.

Com mais razão, então, do que já foi argumentado no questionamento anterior (o fato de ser a obra licitada em regime de Contratação Integrada, com projetos executivos por elaborar, sem que tenham sido ainda estabelecidos parâmetros claros e pré-definidos para elaboração dos projetos; o exíguo prazo concedido para elaboração das propostas; e a constatação de significativo erro na fixação do valor estimado da obra, com base em parâmetros claramente equivocados), posto que agora cada vez mais fica demonstrado que haverá necessidade de revisão e alterações no projeto arquitetônico disponibilizado para as empresas licitantes a fim de que desenvolvam os demais projetos e orçamentos, parece-nos inevitável que se promova um adiamento da licitação por um período suficiente para eliminação dessas pendências impeditivas da elaboração e apresentação de orçamento e proposta condizente com a realidade da obra a ser construída, sem assunção de riscos exagerados para a Contratante e futura Contratada.

Renovamos, portanto, os pedidos de adiamento da licitação, eliminação das pendências e indefinições atuais e revisão do valor da obra, de acordo com parâmetros reais de equivalência entre obras efetivamente similares, em termos de complexidade, e com a devida atualização dos preços, observando o tempo decorrido desde a apuração dos valores tomados como referência até a data estabelecida para apresentação das propostas.”

RESPOSTA:

O anteprojeto de engenharia, por definição, é a representação técnica da opção aprovada em estudos anteriores, para subsidiar a elaboração do Projeto Básico, apresentado em desenhos em número, escala e detalhes suficientes para a compreensão da obra planejada, contemplando especificações técnicas, memorial descritivo e orçamento estimativo, e deve ser elaborado como parte da sequência lógica das etapas que compõem o desenvolvimento de uma obra.

É fato e já consolidado na Construção Civil, que não se pode avaliar detalhes técnicos ou realizar qualquer tipo de compatibilização ainda nessa etapa. É de responsabilidade do LICITANTE, e previsto no EDITAL, a elaboração de todos os projetos básicos, executivos, orçamento sintético, orçamento analítico,

cronograma físico x financeiro, entre outros documentos técnicos necessário para a execução da obra.

Todo e qualquer ajuste, seja no sentido de adequação de estrutura de concreto, instalações complementares e especiais, identificados durante a compatibilização das especialidades deverão obrigatoriamente ser discutidas, alinhadas entre CONTRATADA, CONTRATANTE e PROJETISTAS, sendo a APROVAÇÃO de responsabilidade da Equipe de Fiscalização indicada pelo SENAC para acompanhamento de todo o processo. Conforme características específicas de Licitações na Modalidade INTEGRADA.

Referente especificamente a questão do vão da escada, informamos que a equipe técnica já avaliou e identificou a necessidade de adequação do projeto.

Dessa forma, consta anexo ao edital a nova versão do projeto de forma a atender as legislações vigentes. Ressaltamos que as alterações realizadas foram sutis, não comprometendo o todo do projeto.

ESCLARECIMENTO 11:

"Atualmente, o edital exige um capital social mínimo de R\$ 4.867.026,90 (quatro milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, vinte e seis reais e noventa centavos). Considerando a importância de garantir a solidez financeira dos participantes, sugerimos um ajuste na exigência, que leve em conta tanto o capital social quanto o patrimônio líquido, oferecendo uma visão mais completa e estável da capacidade financeira das empresas.

Proposta: Substituir a exigência atual por um capital social mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e um patrimônio líquido mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). Acreditamos que esses critérios, considerados em conjunto, proporcionam uma avaliação sólida e mais abrangente da saúde financeira dos proponentes, uma vez que o patrimônio líquido reflete de forma mais precisa a condição econômica da empresa. Essa abordagem permite que as empresas demonstrem sua robustez financeira sem a necessidade de ajustes pontuais no capital social apenas para atender ao edital, promovendo assim uma concorrência mais equilibrada e alinhada à realidade do setor."

RESPOSTA:

Após análise da sugestão apresentada, o capital social foi reduzido ao percentual de 5% do valor global máximo da licitação, conforme consta atualizado no item 14.3 do edital. Dessa forma, onde se lê:

“Prova de capital registrado no valor mínimo de R\$ 4.867.026,90 (quatro milhões oitocentos e sessenta e sete mil e vinte e seis reais e noventa centavos), que corresponde a 5% do valor máximo da verba estimada pelo Senac, expressa no item 6.1, considerando no máximo 90 dias anteriores à publicação do aviso no Diário Oficial da União”.

Leia-se:

Prova de capital registrado no valor mínimo de **R\$ 2.771.108,98 (dois milhões setecentos e setenta e um mil cento e oito reais e noventa e oito centavos)**, que corresponde a 5% do valor máximo da verba estimada pelo Senac, expressa no item 6.1, considerando no máximo 90 dias anteriores à publicação do aviso no Diário Oficial da União.

Por fim, em virtude das alterações substanciais nas exigências do certame, a data de abertura da licitação será adiada para o dia **11 de dezembro de 2024, às 9h.**

Natal, RN, 08 de novembro de 2024.

Sulândia Gomes da Silva
Membro da Comissão de Licitação
do Senac-AR/RN