

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 12 - 16

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 12:

"Depreende-se, pela leitura do edital, que o orçamento apresentado pelas empresas licitantes deverá contemplar o custo de "todos os serviços necessários para a conclusão da obra e perfeita utilização das instalações". Com base nisso, devemos concluir que o custo da Outorga Onerosa correspondente à Transferência de Potencial Construtivo, que certamente assumirá valor expressivo (avaliamos que será algo em torno de R\$ 800 mil, tomando por base o orçamento estimativo do SENAC) será arcado pela empresa que venha a ganhar a licitação ou o próprio SENAC assumirá esse custo?"

RESPOSTA:

O anteprojeto arquitetônico foi inteiramente desenvolvido pela equipe técnica do Senac onde está definida a ocupação do terreno e a área a ser construída. Assim, qualquer solução apresentada pela contratada nos projetos básicos e executivos não deverá implicar nas definições de ocupação da área e potencial construtivo. Dessa forma, os custos de outorga serão de responsabilidade do Senac.

ESCLARECIMENTO 13:

"Em face da modalidade adotada na licitação (Concorrência do tipo Menor Preço, sob critério de adjudicação Global, sob o regime de Contratação Integrada) e considerando a exigência de apresentação de um cronograma físico-financeiro

(em que não se destacam quantidades a executar, mas apenas as parcelas de valor correspondentes à execução prevista para cada mês), indaga-se:

2.a) Como devemos interpretar o que consta da minuta do contrato, em sua cláusula décima, que estabelece que deverão ser feitas medições mensais, para pagamento dos "serviços e quantidades executadas, de acordo com o cronograma físico financeiro"? Afinal, a medição será feita a partir dos quantitativos executados a cada mês, ou se levará em conta os percentuais de execução indicados no cronograma (x% no mês tal, mais y% no mês seguinte e assim por diante)?

2.b) O subitem que trata do referido cronograma estabelece que ele "deverá prever marcos de execução associados a eventos de pagamento, de modo que as etapas da obra, para fins de pagamento, sejam fisicamente caracterizadas e de fácil conferência pela fiscalização". Na prática, o que seriam esses marcos? Seriam simplesmente os percentuais de execução indicados ou os eventos mencionados seriam algo do tipo "x% com a aquisição dos materiais ou equipamentos, y% quando da montagem", ou algo semelhante? Como seria possível inserir tais informações num cronograma de barras e números?"

RESPOSTA:

2.a) Os valores pagos em cada medição, como o próprio nome sugere, e ainda conforme a cláusula da minuta contratual já citada, serão mensais, com base nos serviços e quantitativos EXECUTADOS no período, e ainda de acordo com o Cronograma Físico x Financeiro, que deverá ser apresentado pela contratada. Não serão adotados percentuais para medições e pagamentos de serviços.

2.b) Com base no Cronograma Físico x Financeiro apresentado a contratada deverá estabelecer os marcos, para a conclusão de etapas de serviços, esses marcos, serão utilizados como parâmetro para identificação e notificação de atrasos na execução da obra, conforme previsto em Edital.

ESCLARECIMENTO 14:

"No Escopo da Obra definido no Edital, na parte que trata do Projeto Básico e Executivo de Arquitetura e Complementares, estão relacionados o Projeto Executivo de Arquitetura (item 1.1) e mais 22 projetos complementares (item 1.2, subitens 1.2.1 a 1.2.22). Nessa listagem, entretanto, não aparecem os

projetos de Rede de Cabeamento Estruturado e Controle de Acessos, apesar de mencionados mais adiante, e também falta o projeto da Subestação Elétrica. Observa-se ainda que não estão definidos parâmetros mínimos para elaboração de alguns projetos, tais como, por exemplo, a definição de quantidades mínimas de câmeras a serem instaladas, quais os ambientes que terão de ser contemplados por essas câmeras, etc. Deste modo, não há como se prever que os projetos a serem elaborados atenderão às expectativas do SENAC, deixando espaço para variações muito elevadas entre o custo de execução dos projetos imaginados previamente pelas empresas licitantes, no momento de elaboração de suas propostas, e aquele que corresponderia, no futuro, aos projetos que venham a ser aprovados pela Contratante, quando está finalmente estabelecer os seus parâmetros mínimos e exigências específicas.”

RESPOSTA:

O detalhamento para os PROJETO DE CABEAMENTO ESTRUTURADO estão no item 4.18 do Memorial Descritivo, em anexo ao Edital de Licitação.

O detalhamento para os PROJETO DE AUTOMAÇÃO E SEGURANÇA estão no item 4.21 do Memorial Descritivo, em anexo ao Edital de Licitação.

O detalhamento para os PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: BAIXA E MÉDIA TENSÃO estão no item 4.15 do Memorial Descritivo, em anexo ao Edital de Licitação.

O detalhamento para os PROJETO DE CIRCUITO FECHADO DE TV PARA SISTEMAS DE VIGILÂNCIA (CFTV) estão no item 4.19, e deverão atender as necessidades do projeto arquitetônico, devendo seguir as normas (ABNT) pertinentes, e ainda devendo ser submetido à aprovação da fiscalização.

ESCLARECIMENTO 15:

A própria Comissão de Licitação do SENAC, em seu "Esclarecimento 2" já esclarece que o valor limite estabelecido para a obra ora licitada foi obtido a partir de uma média de preços do metro quadrado de obras por ela consideradas como similares em grau de complexidade, quais sejam, a sede do FECOMÉRCIO/RN, a sede da COFECI/DF e a sede do TJRN. As informações fornecidas sobre cada uma dessas obras limitam-se as suas áreas de construção, valor contratado, valor "reajustado" e custo do metro quadrado (resultado da divisão do valor "reajustado" pela área. Não foram fornecidas informações

essenciais sobre cada um desses contratos, tais como, por exemplo, a data-base de cada um, entre outras, mas a partir de observações já disponíveis, podemos criticar este procedimento e apontar equívocos significativos nos resultados obtidos. Senão, vejamos:

Obra da FECOMÉRCIO – apesar da complexidade da obra guardar relação com esta ora licitada, a proposta que deu origem ao contrato data de outubro de 2021, portanto não se trata de obra tão recente. Confirmamos a exatidão do valor informado da contratação (R\$ 25.310.833,09), mas não aquele tido como valor "reajustado" (R\$ 30.116.132,11). Como foi esta empresa aquela contratada para execução da obra, dispomos da informação real de que o valor atual do contrato, após os reajustes e aditivos havidos, já alcança R\$ 32.973.300,25. Mas há que se considerar um detalhe: mesmo este valor não pode ser considerado como valor reajustado do contrato, pois representa apenas a soma histórica dos valores pagos ao longo de toda a sua execução e mais o saldo a faturar, sendo que várias medições foram pagas com reajuste zero, outras reajustados pela inflação de apenas 1 ano, outras mais levando em conta 2 anos de inflação e assim por diante. O valor reajustado correto da obra seria obtido se somássemos seu valor inicial com os aditivos (com valores levados à data-base) e sobre esta soma aplicássemos o reajuste total, considerando o período de outubro/2021 a outubro/2024. Por alto, tal conta elevaria o preço do metro quadrado para mais de R\$ 5.100,00.

Obra da COFECI – não dispomos de nenhuma informação sobre a complexidade de tal obra, sobre a exatidão dos valores informados ou sobre a sua data-base. Uma vez que o valor tido como "reajustado" coincide com o contratado, conclui-se que se trata de obra em andamento, que ainda não teria completado o primeiro aniversário desde a data da proposta que originou o contrato. Ainda assim, para que pudesse seu valor ser tomado como referência, seria necessário considerar a inflação decorrida desde então. Só nos últimos 6 meses, por exemplo, o INCC já apresentou variação superior a 4,25%.

Obra do TJRN – a consideração desta obra como referência de preços para a que está sendo licitada agora é altamente questionável por uma série de fatores: a) trata-se de obra orçada ainda em 2016, portanto não recente e com o agravante de ser anterior à grave crise da COVID-19, que desorganizou completamente o mercado e os preços praticados na construção civil em particular; b) quanto à similaridade da obra, há que se levar em conta que boa parte da obra, ou seja, a área administrativa, pode até ser considerada como de complexidade semelhante à do Hub, porém esta representa apenas 42,9% da área total do empreendimento, sendo que os restantes 57,1% correspondem à área de estacionamento, ou seja, um edifício-garagem de complexidade

infinitamente inferior àquela do prédio ora licitado. Além disso, o valor considerado como "reajustado" deve se referir também à soma dos valores históricos pagos ao longo da execução do contrato e não à atualização do valor total da proposta original, corrigido de 2016 até outubro de 2024. Conclui-se que o valor médio do metro quadrado obtido neste contrato está muito longe de algo que possa ser admissível como referência para a licitação atual.

Portanto, numa rápida avaliação do provável desvio no preço do metro quadrado adotado para a estimativa de preço da obra ora licitada, fica claro que deve ser desconsiderado o preço do metro quadrado trazido da obra do TJRN, restando considerar para a nova média a ser calculada o preço unitário da obra da FECOMÉRCIO, com a correção sugerida (R\$ 5.100/m²) e o da obra da COFECI, considerando, na falta de maiores informações, a inflação de pelo menos 6 meses, o que elevaria o valor de 5.136,40 para R\$ 5.354,70/m². Tomando-se a média ponderada dos valores aqui indicados, chegaríamos a R\$ 5.240,69/m², o que significaria uma distorção na casa dos 11,68%, ou seja, o preço estimado pelo SENAC e definido como teto para as propostas está claramente subdimensionado.

Além do mais, tendo sido o valor global da obra estimado a partir do de outras obras prontas, por mais similares que possam ser, comparadas a esta ora licitada, e por mais recentes que sejam, há que se levar em conta a inflação verificada desde a conclusão dessas obras e, particularmente, nos últimos meses, mormente no casos dos insumos que têm seus preços atrelados ao dólar (que só neste ano já teve variação superior a 17,86%), tais como aço, alumínio, cobre, vidro, tintas, resinas, plásticos, etc.? Alertamos, por exemplo, para a variação do preço do aço (15% entre fevereiro e outubro deste ano) e do concreto (5% desde fevereiro), além da variação do custo da mão de obra, que tem dissídio marcada para o presente mês de outubro.

Uma vez que a obra está sendo licitada sem a prévia existência de projetos, e considerando que são bastante subjetivas as premissas a serem seguidas, com a ausência de parâmetros mínimos até para a elaboração dos projetos complementares, de modo que o custo final da obra fica ainda mais indefinido e, inclusive, dependente de decisões futuras, e restando comprovado que está equivocado o cálculo do preço médio adotado como referência para a estimativa do seu preço final, não seria o caso de o SENAC considerar o valor por ele encontrado apenas como um preço de referência, admitindo, no entanto, analisar propostas que ultrapassem tal referencial? Sugerimos a adoção de um limite superior de 25% do valor global estimado para essa variação admissível, mantidas as exigências de preços unitários justificáveis, observando-se p SINAPI, SEINFRA, ORSE e/ou cotações de mercado.

RESPOSTA:

É importante frisar que o valor apresentado no Edital é uma média parametrizada com base nos custos médios de mercado. O regulamento de licitações e contrato do Senac não nos obriga a apresentação do detalhamento da composição de preço do orçamento para licitações na modalidade integrada. Quanto a data base da estimativa de preços constante do edital, deverá ser considerada como setembro/2024.

Destaque-se novamente que a estimativa custos é uma parametrização de obras que apresentem similaridades, vez que não há obras com características absolutamente iguais, nem tão pouco a definição de percentuais para tal.

A sugestão apresentada de variação positiva de 25% de valor estimado não está prevista no Regulamento de Licitações e Contratos do Senac. Referente ao valor estimado da obra, verificamos a necessidade de correção, sendo está apresentada na republicação do edital.

ESCLARECIMENTO 16:

Por todos os aspectos já relacionados ao longo dos questionamentos anteriores, ou seja, o fato de ser a obra licitada em regime de Contratação Integrada, a inexistência total de projetos executivos já elaborados em que se possam basear as empresas para elaboração de seus orçamentos (e, inclusive, a falta de parâmetros claros e pré-definidos para elaboração dos projetos) e o flagrante equívoco na referência adotada para o preço final estimado da obra, além de outras questões que se já apresentam neste momento, como é o caso, por exemplo, da constatação da necessidade de alteração no projeto base de arquitetura (pé-direito insuficiente), para possibilitar a renovação de ar prevista no projeto de exaustão, perguntamos se não seria o caso de adiar a licitação por algumas semanas, o que implicaria na dilatação no prazo ora estabelecido para apresentação das propostas, a fim de que sejam sanadas as pendências atuais, em termos de informações fundamentais para elaboração dos orçamentos das empresas e para que o próprio SENAC tenha tempo de reavaliar sua estimativa de preço. Alertamos que a apresentação de um preço fechado para execução total da obra, sem que tenham sido fornecidos dados suficientes para apresentação de orçamento devidamente embasado pode representar sérios problemas futuros para o próprio SENAC, mormente no caso de se constatar depois que o preço máximo ora estabelecido seria, ao que tudo indica, inexecutável.

RESPOSTA:

Por definição legal, contratação integrada é o regime de contratação de obras e serviços de engenharia em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver os projetos básico e executivo, executar obras e serviços de engenharia, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto. Nesse sentido não cabe ao LICITANTE questionar a inexistência de itens que fazem parte do Objeto a ser licitado.

5.2 Não entendemos existir qualquer erro no anteprojeto arquitetônico apresentado pelo Sena, assim como, todos os parâmetros e referências estão detalhados e pré-definidos de forma clara e concreta nos documentos complementares anexos ao Processo Licitatório, estes embasados nas Normas Técnicas vigentes (ABNT). Referente a altura do pé direito, nossa Equipe Técnica considera suficiente para o desenvolvimento dos projetos básicos e executivos. No caso citado, caberá a contratada desenvolver o projeto de exaustão que se adeque ao pé direito apresentado no anteprojeto.

Por fim, a data de abertura da licitação está agendada para o dia próximo dia 11/12/2024, às 09h.

Natal, RN, 18 de novembro de 2024.

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