

**1ª ATA DE ESCLARECIMENTOS REFERENTES À CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 02/2018 –
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL**

Processo administrativo nº 01/830.016/2017

Objeto: Outorga da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA para a execução das OBRAS e a prestação dos SERVIÇOS não pedagógicos das UNIDADES ESCOLARES, na forma regulada pelo EDITAL, CONTRATO e seus ANEXOS, devidamente descritos, caracterizados e especificados na forma da lei e das normas regulamentares.

Pela presente, a Comissão Especial de Licitação constituída pela Resolução nº. 6745 de 28 de dezembro de 2018 - SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL, publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 02 de janeiro de 2019, leva ao conhecimento público as respostas dos Pedidos de Esclarecimentos sobre o Edital e seus documentos, recebidos entre as datas de 02/01/2019 a 22/01/2019, nos termos do disposto no **item 3.5.** do referido instrumento convocatório.

As formulações apresentadas, bem como as respostas e esclarecimentos que se seguem, passam a integrar o processo licitatório em referência, sendo de observância obrigatória dos licitantes.

Por fim, os Pedidos de Esclarecimentos recebidos até a data-base indicada nesta Ata foram organizados por ordem cronológica de recebimento, conforme tabela a seguir.

Número da Questão	Referência	Esclarecimento	Resposta
1	Item 1.6 do Edital Anexo II Anexo IV	Considerando que não foram identificados perfis de sondagem dos Terrenos Constantes do Anexo II – Relação de Terrenos e Especificações para Implantação das UNIDADES ESCOLARES, na Avaliação Geológica disponibilizada através do DATA ROOM do estudo, informado no item 1.6 do edital e que estes estudos são de extrema importância para a orçamentação e elaboração da proposta, vimos através desta solicitar o envio dos perfis de sondagem dos terrenos.	As informações geológicas preliminares dos 33 terrenos referentes à ETAPA I DE OBRAS estão disponibilizadas no <i>data room</i> do projeto. Independentemente das informações já disponibilizadas, a minuta do CONTRATO prevê, em sua subcláusula 10.3 , a realização de vistoria técnica dos terrenos, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da liberação dos terrenos. Tal vistoria técnica terá exatamente o objetivo de aferir eventuais impedimentos geológicos para a implantação das UNIDADES ESCOLARES, devendo a CONCESSIONÁRIA comunicar formalmente o PODER CONCEDENTE a eventual necessidade de substituição e/ ou exclusão dos terrenos, de maneira fundamentada, nos termos do CONTRATO.
2	Data da Abertura da licitação – 22 de fevereiro de 2019. Conforme Aviso de Licitação – Processo 01/830.016/2	O prazo estipulado para a entrega das propostas é muito exíguo, e não permite a elaboração de propostas adequadas. Deve-se levar em consideração que propostas bem elaboradas demandam estudos (anteprojeto arquitetônico, anteprojeto estrutural, anteprojeto de instalações, análise das topografias e geologia dos terrenos, estudos para fundações, etc.). Além do prazo necessário à elaboração das propostas comerciais pelas construtoras, os investidores necessitam de prazo adicional para negociar com seus	Conforme Aviso de Adiamento publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 23 de janeiro de 2019, nº. 207, página 25, a data de entrega das propostas foi postergada para o dia 11 de março de 2019 , às 10:30h, na Rua Afonso Cavalcanti nº 455, Subsolo, Sala 01 - Cidade Nova/RJ.

	017	financiadores e aprovar os investimentos nos seus comitês internos e conselhos. Entendemos que propostas com a qualidade técnica e garantia de custos a ser exigida pelos investidores vão requerer pelo menos mais 60 dias, levando a data da abertura para 22 de abril de 2019.	
3	Contrato – Capítulo II, item 10 – Liberação dos terrenos – página 18	O texto contratual estipula que os terrenos podem ser liberados em até 48 meses a contar da eficácia do contrato. Estipula também que um lote de 20 terrenos (dos 33 terrenos da Etapa 1) deve ser entregue em até 6 meses da assinatura do contrato. Esses dados permitem que se apresente proposta firme para a construção de 20 unidades, porém tornam antieconômica a inclusão das demais 13 unidades, uma vez que o prazo de até 42 meses adicionais para a liberação desses 13 terrenos obrigaria as construtoras a se manter mobilizadas, para executar um cronograma indefinido – o que aumentaria substancialmente os custos. Aqui a sugestão seria de contratar o número de unidades cujos terrenos possam ser efetivamente liberados em até 6 meses da assinatura do contrato. Os investidores informam que tem necessidade de parâmetros definidos para negociar com os financiadores. Parâmetros indefinidos inviabilizam o arranjo financeiro.	Conforme a cláusula 10 da minuta de CONTRATO, a ETAPA I DE OBRAS abrange o total de 33 (trinta e três) terrenos para a construção de UNIDADES ESCOLARES. O número de 20 (vinte) terrenos é o mínimo necessário para que se realiza a liberação inicial de terrenos, caso, eventualmente, os 33 (trinta e três) terrenos previstos para a ETAPA I DE OBRAS não possam ser liberados concomitantemente. Adicionalmente, o cronograma estabelecido no Anexo III, qual seja, 16 (dezesesseis) meses, considera cada uma das obrigações da etapa pré-construtiva e construtiva, conferindo prazo suficiente para a mobilização da CONCESSIONÁRIA a partir da liberação dos terrenos.
4	Inclusão de Novas Unidades – Capítulo II,	O mesmo se aplica à inclusão de novas unidades, pois manter as construtoras mobilizadas por até 48 meses para executar unidades adicionais elimina toda a economia obtida com racionalização de métodos	A possibilidade de inclusão de novas UNIDADES ESCOLARES foi prevista no CONTRATO como uma forma de ampliar os benefícios da contratação, em função de estudos

	<p>item 10 – página 21.</p>	<p>– construtivos e modularização do projeto. Uma proposta adequada, que atenda os interesses da Prefeitura e dos investidores, tem que se basear num cronograma definido.</p> <p>Os investidores informam que tem necessidade de parâmetros definidos para negociar com os financiadores. Parâmetros indefinidos inviabilizam o arranjo financeiro.</p>	<p>complementares e de novas demandas que possam surgir no curso da execução do contrato. Nos termos da cláusula 11, essa inclusão de novas UNIDADES ESCOLARES nas ETAPAS POSTERIORES de OBRAS segue rito diferenciado em relação à ETAPA I DE OBRAS e, por conta disso, foi prevista a elaboração pela CONCESSIONÁRIA de um estudo de viabilidade econômico-financeira, nos termos da subcláusula 11.1.4 e seguintes, incluindo uma proposta de preço. Dessa maneira, eventuais custos adicionais que venham a ser suportados pela CONCESSIONÁRIA para a inclusão de novas UNIDADES, no âmbito das ETAPAS POSTERIORES DE OBRAS, serão considerados em sua proposta, nos termos do regramento aplicável ao equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.</p>
5	<p>Contrato – Capítulo II, Item 9 – Página 16 – Licenças e Autorizações</p>	<p>– Entendemos como nossa responsabilidade obedecer toda legislação vigente e apresentar toda a documentação necessária correta aos órgãos licenciadores dentro dos prazos hábeis. Não podemos assumir responsabilidade por interpretações diversas da legislação ou pelo não cumprimento dos prazos por parte dos órgãos licenciadores.</p>	<p>Nos termos da subcláusula 9.1.5 do CONTRATO, não serão imputáveis à CONCESSIONÁRIA os atrasos decorrentes da demora na emissão de documentos de responsabilidade do PODER CONCEDENTE, órgãos ambientais e demais órgãos aplicáveis nos casos em que os prazos de análise ultrapassarem as previsões legais, desde que o atraso não tenha sido causado pela CONCESSIONÁRIA.</p>

Carla Julião

Comissão Especial de Licitação Concorrência nº 02/2018