

DOC. 02

Brasília, 18 de dezembro de 2008,



Processo TCDF nº 35357/2007


Ilustríssimos Senhores,

Tenho o prazer em cumprimentá-los e, ao ensejo, encaminhar em anexo a resposta solicitada pela II. Unidade Técnica nos autos do Processo TCDF nº 35357/2007 (fls. 318/320).

Importa registrar o brilhante trabalho realizado por essa II. Unidade Técnica, nas pessoas do Senhores AFCEs *Aguinaldo Graciano de Souza, Orivam Ibiapina da Silva, Ozanam Torres do Vale*, cujos questionamentos formulados são dignos de quem estudou a fundo a matéria com técnica, dedicação e competência, e, ao nosso ver, só contribuíram sobremaneira para aperfeiçoar e tornar ainda mais transparente o certame em tela.

Outrossim, aproveito a oportunidade para manifestar-lhes resoluções de distinto apreço e profundo respeito.

Atenciosamente,


EDO ANTÔNIO FERREIRA DE FREITAS
Diretor-Presidente

FOLHA 1407
PROCESSO 121.000.248/2007
MAT 1104 RUB: 104351

***À Terceira Inspeção de Controle Externo
do egrégio Tribunal de Contas do Distrito Federal
Nesta***

FOLHA 1408
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104 RUB: 104351

ANEXO

Folha nº	1419
Processo nº	121.000.248/07
Rubrica	121108 X
Rubrica	Matricula

Foi determinado à CODHAB o seguinte:

- a) encaminhe os documentos e informações referenciados no art. 4º, inciso I, alínea "m", itens 1, 2, 3, 5 e 7, da Resolução TCDF nº 189, de 2/9/08;

Referidos documentos já foram solicitados à Secretarias de Estado de Fazenda e de Planejamento e Gestão do Distrito Federal (SEFAZ e SEPLAG), que requereram o prazo de 15 (quinze) dias para fornecê-los.

Entendemos que a momentânea ausência desses documentos não importa no andamento do processo licitatório, podendo ser fornecidos no seu curso, o que será feito.

- b) faça as adaptações necessárias na cláusula 5 do contrato, incluindo no objeto da concessão administrativa todos os itens a serem executados, mormente quanto aos concernentes à infra-estrutura urbana;

No item nº 104 da Instrução, a II. Unidade Técnica transcreveu integral e literalmente a cláusula 5 do contrato - "Objeto da Concessão Administrativa" (fls. 305/310), que é longa e detalhada.

Na transcrição, a II. Unidade Técnica grifou por 2 vezes a expressão "infra-estrutura", sob o argumento de que "não especificou os componentes da infra-estrutura urbana".

Ora, os componentes da infra-estrutura urbana encontram-se devidamente especificados no "Capítulo I - Das Disposições Gerais - Das Definições - 1.38. INFRA-ESTRUTURA URBANA: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, nos termos do art. 2º, § 5º da Lei nº 6.766/79 e deste EDITAL".

Além da definição acima, a infra-estrutura urbana encontra-se absolutamente detalhada no edital da licitação: ver Anexo 30 - Projeto Básico - Item 10 - Página 38.

Ademais, verifica-se que todos os itens a serem executados pelo parceiro privado estão devidamente contemplados na referida cláusula 5 e detalhadamente descritos ao longo do contrato e dos anexos do edital, quais sejam:

SERVIÇOS: Gerenciamento do empreendimento; Manutenção do sistema viário; Manutenção de áreas verdes, incluindo serviços de limpeza, jardinagem, varrição e paisagismo; Limpeza urbana, exceto os serviços de coleta e destinação final dos resíduos sólidos.

OBRAS: Unidades domiciliares econômicas; Sistema viário; Equipamentos comunitários.

Folha nº	1420
Processo nº	121.000.248/2007
Rubrica	14100 K
Rubrica	Intitulada

Conforme demonstrado, entendemos que a cláusula 5 não merece reparos, haja vista que a exigência dessa II. Unidade Técnica já se encontra devidamente contemplada.

- c) defina claramente nas subcláusulas 18.4.1, 29.11, 33.6, 41.4 e cláusulas 46, 48, 50 e 51 do contrato o fato gerador, as sanções aplicáveis e o valor da multa, quando for o caso, haja vista que o anexo 12 ao contrato apenas estabelece normas genéricas, sem especificar o fato gerador e a sanção cabível para cada situação;

O "REGULAMENTO DE APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS" que integra o Anexo 12 já foi aprovado por esse c. TCDF, quando do julgamento do Processo nº 2452/2008 ("Concorrência nº 01/2008, promovida pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal - CODEPLAN, cujo objeto é a outorga de Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade administrativa, para a construção, operação e manutenção do Centro Administrativo do Distrito Federal, destinado a utilização por órgãos e entidades da administração direta e indireta integrantes da estrutura do Governo do Distrito Federal. Pelo prosseguimento do certame e determinações").

Os AFCEs dessa II. 3ª ICE, os Senhores Audrey Ferreira, Flávio Figueiredo Cardoso e Leonardo José Alves Leal Neri, responsáveis pela análise do referido Processo nº 2452/2008, não sugeriram nenhum reparo no sistema de sanções adotados no citado edital, sistema esse que foi integralmente importado daquela para a presente licitação, considerando-se os fatos geradores, as sanções aplicáveis e as multas.

Importa registrar que a CODEPLAN, por sua vez, adotou integral e literalmente o mesmíssimo "Regulamento de Aplicação de Sanções Administrativas" que é largamente utilizado nas licitações realizadas no estado da Bahia, que foi o primeiro estado da federação a editar lei que institui Programa de Parcerias Público-Privadas (Lei nº 9.290 de 27.12.04) antes mesmo da União (Lei nº 11.079 de 30.12.04).

O próprio Governador do Distrito Federal inspirou-se no direito baiano para propor a majoração de 1% para 5% da receita corrente líquida do exercício o limite de despesas das PPPs contratadas, conforme texto que consta da justificativa do projeto de lei encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal, que alterou a Lei de PPPs do DF (Lei nº 3.792 de 02.02.06): "O presente Projeto de Lei, que ora se submete a essa Casa Legislativa, busca inspiração na Lei nº 9.290 de 27 de dezembro de 2004, que "Institui o programa de parcerias público-privadas do Estado da Bahia - PPP Bahia e dá outras providências", que fixou em 5% (cinco por cento) da receita corrente líquida do exercício o limite de despesas das PPPs lá contratadas. Ademais, é certo e de todos sabido que o direito administrativo baiano está na vanguarda legislativa desse país".

Portanto, como esse c. TCDF já aprovou esse mesmo sistema de sanções e o seu respectivo "Regulamento de Aplicação de Sanções Administrativas" no edital de licitação da PPP do Centro Administrativo, não subsistem mais razões para ele ser questionado no presente certame.

FOLHA 1409
PROCESSO 121.000.248/2007
RUB: 14100 K

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade" NAT 1104

Diz essa Il. Unidade Técnica que *"o anexo 12 ao contrato apenas estabelece normas genéricas, sem especificar o fato gerador e a sanção cabível para cada situação"*. Dai, tecem-se as seguintes considerações:

A UMA: Não cabe ao Anexo 12 - *"Regulamento de Aplicação de Sanções Administrativas"* estabelecer fato gerador, sendo certo que as hipóteses de descumprimento do contrato encontram-se expressamente previstas nas cláusulas do próprio contrato. Vejamos as cláusulas contratuais citadas pela Il. Unidade Técnica que, como se vê, não deixam de mencionar o fato gerador de eventual sanção:

Atraso na transferência das áreas comerciais:

"18.4.1. A CONTRATADA notificará a CODHAB que terá o prazo de até 30 (trinta) dias para proceder à transferência das ÁREAS COMERCIAIS, sob pena de aplicação das sanções previstas no ANEXO 12 - REGULAMENTO DE APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS".

Desatendimento das solicitações, recomendações e determinações da contratante:

"29.11. O desatendimento, pela CONTRATADA, das solicitações, recomendações e determinações da CONTRATANTE implicará em aplicação das penalidades autorizadas pelas normas pertinentes ou definidas neste CONTRATO".

Não reparação de defeito ou dano no prazo estipulado:

"33.6. Para os casos de falha grave que decorra de culpa ou dolo da CONTRATADA e que possa comprometer a continuidade dos SERVIÇOS ou a segurança de moradores, funcionários ou terceiros, se a CONTRATADA não reparar o defeito ou dano no prazo estipulado pela CONTRATANTE, esta poderá declarar a caducidade deste CONTRATO, sem prejuízo das penalidades previstas".

Não resolução de sinistros no prazo fixado:

"41.4. A CONTRATADA deverá solucionar toda e qualquer pendência no prazo de até 90 (noventa) dias do evento".

Ocorrendo caducidade:

"46. CLÁUSULA 46 - CADUCIDADE".

Ocorrendo falência ou extinção da SPE:

"48. CLÁUSULA 48 - FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONTRATADA".

Ocorrendo intervenção:

"50. CLÁUSULA 50 - INTERVENÇÃO".

Várias hipóteses de descumprimentos específicos:

"51. CLÁUSULA 51 - SANÇÕES E PENALIDADES APLICÁVEIS À CONTRATADA.

51.1. O não cumprimento das diretrizes, normas, especificações, regulamentos, índices e parâmetros fixados pela CONTRATANTE para a execução dos SERVIÇOS e OBRAS objeto do CONTRATO, bem como por atos praticados durante a LICITAÇÃO e atrasos no cumprimento de prazos e de CRONOGRAMAS de execução física desses SERVIÇOS e OBRAS, em qualquer de suas fases, importarão na aplicação das sanções especificadas no ANEXO 12 - REGULAMENTO DE APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS".

A DUAS: Cada situação de descumprimento do contrato, conforme expressamente previstas nas suas cláusulas, é diretamente encaminhada para o Anexo 12 - *"Regulamento de Aplicação de Sanções Administrativas"*, que regra o procedimento e estabelece o sistema de sanções.

Folha nº	1422
Processo nº	121.000.248/07
Rubrica	1262103X
Rubrica	Matricula



Vejamos as sanções:

"Art. 12. A inexecução contratual, inclusive por atraso injustificado na execução do contrato, sujeitará a parte infratora à multa de mora, da seguinte forma:

I - 1% (um por cento) sobre o valor do contrato, em caso de descumprimento total da obrigação;

II - 0,01% (um centésimo por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor do contrato no caso de descumprimento parcial da obrigação;

III - 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o valor do contrato no caso de descumprimento parcial da obrigação, por cada dia subsequente ao trigésimo.

§ 1º Os percentuais de multa previstos neste artigo deverão ser aplicados sobre o valor correspondente à obrigação inadimplida, e não sobre o valor do contrato.

§ 2º A multa a que se refere este artigo não impede que a Administração rescinda unilateralmente o contrato e aplique as demais sanções legais e regulamentares.

§ 3º A multa, aplicada após regular processo administrativo, será descontada da garantia do contratado faltoso.

§ 4º Se o valor da multa exceder ao da garantia prestada, além da perda desta, o contratado responderá pela sua diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração ou, ainda, se for o caso, cobrada judicialmente".

Como demonstrado, entendemos que o sistema de sanções desta licitação não merece reparos, *d.v.*, pois as hipóteses de descumprimento do contrato e as respectivas sanções aplicáveis encontram-se devidamente previstas e, ademais, tal sistema já foi aprovado por esse c. TCDF.

d) descreva as especificações dos acabamentos das unidades habitacionais, de acordo com o que determina a ABNT NBR 12721:2006, e separe-as conforme o padrão Normal (casas) e Baixo (apartamentos), como forma de atender ao princípio da transparência, facilitar o controle da qualidade do produto a ser entregue e viabilizar as fiscalizações durante o período de implantação do empreendimento;

Os acabamentos desejados das unidades domiciliares econômicas encontram-se devidamente especificados no anexo 02 - Proposta de Metodologia de Execução - item 2.4 - "*A construção das UNIDADES DOMICILIARES ECONÔMICAS deverá atender ao seguinte:*".

2.4. A construção das UNIDADES DOMICILIARES ECONÔMICAS deverá atender ao seguinte:

2.4.1. Metodologia Construtiva: As UNIDADES DOMICILIARES ECONÔMICAS devem ser construídas em alvenaria de tijolos cerâmicos com estrutura em concreto armado, alvenaria estrutural em blocos de concreto ou paredes de concreto armado. Quaisquer outros sistemas, materiais ou elementos construtivos só poderão ser utilizados de acordo com o que dispõe o art. 79 do Código de Edificações do Distrito Federal, Lei Distrital nº 2.105, de 08 de outubro de 1998. Os tetos de todos os cômodos das UNIDADES DOMICILIARES ECONÔMICAS devem ser dotados de laje de concreto armado.

2.4.1.1. Fundações: As fundações das edificações serão executadas de acordo com projeto específico elaborado por profissional habilitado, com base no LAUDO DE

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade"

SCS Quadra 06 BL A Lotes 13/14, Tel.: 3325.6040 - Fax: 3325.2715

PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104 RJB:

Folha nº	1483
Processo nº	121.000.248/07
Rubrica	14/136100X
Rubrica	
Matricula	



SONDAGEM - ANEXO 31.

- 2.4.1.2. Coberturas: Todas as edificações habitacionais deverão ser dotadas de telhado além das lajes de cobertura. Os telhados serão executados com estrutura em "steel frame" ou madeira certificada pelo IBAMA, com telhas em fibrocimento sem amianto ou similar, rufos e sistemas de captação de água.
- 2.4.1.3. Instalações Elétricas: Os materiais utilizados nas instalações elétricas serão:
- 2.4.1.3.1. Fios e cabos de cobre com revestimento antichama.
 - 2.4.1.3.2. Eletrodutos flexíveis e rígidos de polietileno ou PVC.
 - 2.4.1.3.3. Quadro de distribuição com disjuntores e DR (dispositivo de segurança contra sobrecorrentes e sobreaquecimento).
 - 2.4.1.3.4. Tomadas e interruptores linha Piel Silentoque ou similar.
- 2.4.1.4. Instalações Hidráulicas: Os materiais utilizados nas instalações hidráulicas serão:
- 2.4.1.4.1. Tubulação e conexões para água fria em tubos de PVC.
 - 2.4.1.4.2. Tubulação e conexões para esgotos em tubos de PVC.
 - 2.4.1.4.3. Tubulação e conexões para águas pluviais em tubos de PVC.
 - 2.4.1.4.4. Alimentação por meio de caixas d'água superiores ou castelos d'água.
 - 2.4.1.4.5. Previsão para aquecimento de água por meio de chuveiro elétrico com resistência blindada (não fornecido).
- 2.4.1.5. Antenas de TV: As habitações serão entregues aos adquirentes com tubulações secas para antena de TV para futura instalação do sistema, com pontos distribuídos na sala e quartos.
- 2.4.1.6. Telefonia: As habitações serão entregues aos adquirentes com as tubulações, caixas e fiação para telefonia até a caixa de distribuição, com pontos distribuídos na sala e quartos (01 ramal por ponto).
- 2.4.1.7. Luminárias: As habitações serão entregues aos adquirentes com as luminárias das áreas comuns e das varandas das unidades, conforme projeto específico. Os demais pontos de iluminação serão entregues sem luminárias.
- 2.4.1.8. Esquadrias: As portas internas serão em madeira envernizadas ou pintadas. As portas externas serão em madeira, ferro, alumínio. Todas as ferragens das portas serão de metal cromado. As janelas e portas balcão de correr serão em alumínio com pintura eletrostática, conforme projeto de arquitetura. Não serão fornecidos armários, gabinetes sob as bancadas ou quaisquer itens de mobiliário e decoração, ficando a sua execução por conta e responsabilidade dos ADQUIRENTES.
- 2.4.1.9. Vidros: Os vidros das esquadrias serão translúcidos nos banheiros e áreas de serviço e transparentes nos demais cômodos da habitação.
- 2.4.1.10. Revestimento Externo: Pintura texturizada sobre parede regularizada, conforme projeto de arquitetura.
- 2.4.1.11. Áreas Externas e Paisagismo: Todas as áreas externas às habitações deverão ser entregues com grama. Os passeios serão em concreto moldado in-loco ou em placas, de acordo com o projeto específico.
- 2.4.1.12. Áreas internas das UNIDADES DOMICILIARES ECONÔMICAS
- 2.4.1.12.1. Salas de Estar e Jantar: Pisos Concreto desempenado, Paredes Pintura látex sobre parede regularizada, Tetos Pintura látex (lisa ou texturizada) sobre laje regularizada.
 - 2.4.1.12.2. Quartos, Circulação e Escadas Internas: Pisos Concreto desempenado,

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade"

- Paredes Pintura látex sobre parede regularizada, Tetos Pintura látex (lisa ou texturizada) sobre laje regularizada.
- 2.4.1.12.3. Banheiros: Pisos Cerâmica, Paredes Azulejos até o teto nos boxes, Azulejos até a altura de 1,50 m. nas demais paredes com pintura acrílica sobre parede regularizada da linha dos azulejos até o teto, Tetos Pintura acrílica (lisa ou texturizada) sobre laje regularizada, Louças Bacia com caixa acoplada e lavatório de parede na cor Branca, Metais Torneiras e registros cromados.
- 2.4.1.12.4. Cozinhas: Pisos Cerâmica, Paredes Azulejos até a altura de 1,50 m. com pintura acrílica sobre parede regularizada da linha dos azulejos até o teto, Tetos Pintura acrílica (lisa ou texturizada) sobre laje regularizada, Bancadas Granito ou mármore natural ou sintético com cuba integrada ou inox, Metais Torneira de bancada simples e registros cromados.
- 2.4.1.12.5. Áreas de Serviço Internas: Pisos Cerâmica, Paredes Azulejos até a altura de 1,50 m. com pintura acrílica sobre parede regularizada da linha dos azulejos até o teto, Tanques Granito ou mármore sintético ou louça na cor branca, Metais Torneira simples cromada.
- 2.4.1.12.6. Áreas de Serviço Externas (Opção somente para casas): Pisos Cerâmica cobrindo 1,00 x 1,00 m. na região do tanque, Paredes Azulejos atrás do tanque até a altura de 1,50 m. pela largura de 1,00 m, Tanques Granito ou mármore sintético ou louça na cor branca, Metais Torneira simples cromada.
- 2.4.1.12.7. Varandas: Pisos Concreto desempenado, Paredes Pintura látex texturizada seguindo padrão das fachadas, Tetos Pintura látex texturizada seguindo padrão das fachadas, Guarda Corpos Peitoril de alvenaria ou concreto com pintura texturizada seguindo padrão das fachadas ou gradil de ferro galvanizado com pintura esmalte sintético.
- 2.4.1.12.8. Halls e Escadarias (Áreas comuns dos prédios): Pisos Concreto desempenado, Paredes Pintura látex (lisa ou texturizada) sobre parede regularizada, Tetos Pintura látex (lisa ou texturizada) sobre laje regularizada, Corrimãos Ferro galvanizado com pintura esmalte sintético.

2.5. TODAS AS EDIFICAÇÕES DEVERÃO ESTAR EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS DA ABNT E DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL, LEI DISTRITAL Nº 2.105, DE 08 DE OUTUBRO DE 1998.

Dessa forma, está claro o atendimento ao princípio da transparência, colimando facilitar o controle da qualidade do produto a ser entregue e viabilizar as fiscalizações durante o período de implantação do empreendimento.

Quanto ao custo e a utilização correta do CUB-DF, o edital da licitação não obriga a colocação de revestimento cerâmico no piso da sala, quartos, varandas, halls e escadarias das unidades domiciliares. Porém, na composição do custo do CUB-DF, consta a utilização de tal revestimento nos citados ambientes.

Assim, para adequar a aplicação correta do CUB-DF na presente licitação, foi excluído apenas o custo referente ao revestimento cerâmico nas áreas acima citadas, conforme demonstrado no item "F" abaixo, mantendo-se o acabamento de tais áreas.

- e) faça constar das composições de custos de infra-estrutura o grupo "Energia elétrica e iluminação pública";

Encontra-se atendido no item "f" abaixo.

- f) refaça os cálculos dos preços máximos de venda das UDEs para eliminar de cada tipologia a parcela referente ao terreno, visto que esses valores, antes de serem incorporados, foram majorados ao serem divididos por 0,6125 e, dessa mesma forma, devem ser retirados, conforme memória de cálculo apresentada no PT III;

O demonstrativo abaixo contém as alterações solicitadas nos itens "d", "e", "f" e "g".

Memória de cálculo para a obtenção dos valores PV1max, PV2max e PV3max:

O valor máximo das unidades habitacionais foi calculado em R\$ 121.045,70 para a casa de 3 dormitórios, R\$ 101.103,30 para a casa de 2 dormitórios e R\$ 89.674,07 para o apartamento de 2 dormitórios. Como na proposta da PPP cada participante da licitação apresenta o seu projeto de infra-estrutura, implantação e arquitetura das unidades, não existe um projeto definitivo para ser orçado. Para se compor o custo, considera-se um projeto básico de infra-estrutura, baseado na implantação de 8000 unidades habitacionais e três tamanhos de unidades habitacionais. Este memorial está dividido em três etapas: **cálculo do custo de implantação da infra-estrutura, cálculo do custo de construção das tipologias e cálculo do preço máximo de venda das unidades habitacionais.**

1.Custo de implantação da infra-estrutura

Considera-se para o estudo um projeto básico para se obter uma estimativa de gastos com a infra-estrutura necessária para o local. A implantação do Bairro Mangueiral considera um grande volume de serviços de infra-estrutura, a saber:

- (a) Projetos (Urbanismo, Arquitetura, Paisagismo, etc.)
- (b) Remoção de entulho e lixo presente no terreno
- (c) Movimentação de terra - escavações e aterro compactado
- (d) Implantação de toda a infra-estrutura básica como água, esgoto, energia elétrica
- (e) Abertura de poços profundos para captação de água de abastecimento do bairro
- (f) Abertura e pavimentação das vias principais e secundárias
- (g) Implantação de sistema de drenagem pluvial
- (h) Construção do emissário de esgoto até a ETE
- (i) Construção do emissário do sistema de drenagem pluvial
- (j) Construção de calçadas e cicloviás
- (k) Implantação do sistema de iluminação pública
- (l) Paisagismo (Urbanização)

FOLHA 1415
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104
RUB: M

O valor completo considerado para a infra-estrutura é de **R\$ 82.366.631,46** e é composto de **custo de construção e custos de projeto**, detalhados conforme cálculo a seguir.



1.1.Custo de Construção

O custo de obra esta estimado em R\$ 86,17 milhões e é composto conforme abaixo:

Sistema Viário	RS 41.101.232,47
Implantação do Projeto	RS 403.641,00
Limpeza do Terreno	1.512.800,00
Abertura de caixa de vias	2.869.821,68
Aterro	1.500.633,60
Regularização	782.750,00
Sub Base e Base	18.612.345,48
Imprimação de Impermeabilizante	1.639.852,03
Capa Asfáltica	7.644.350,14
Pintura de Ligação	256.697,68
Execução de Meio Fio	2.694.236,72
Execução de Passeio	2.585.547,00
Limpeza Geral	30.000,00
Sinalização Viária	161.614,25
Recuperação Ambiental	406.942,89
Sistema de Abastecimento de Água	RS 9.004.662,83
Rede de distribuição	2.320.182,83
Ligações Prediais	1.274.480,00
Booster, Reservatório, Poços e UTS	5.410.000,00
Urbanização	RS 7.119.736,15
Praças	626.015,32
Quadras de Uso Múltiplo	1.530.000,00
Gramados	4.609.548,40
Arborizações	283.680,00
Recuperação Ambiental	70.492,43
Rede de Esgoto	RS 10.171.045,69
Rede Coletora	4.810.428,79
Ligações	2.957.182,80
Emissário	1.244.807,40
Sifão	1.158.626,70
Drenagem Águas Pluviais	RS 12.775.203,51
Drenagem das Quadras	8.261.346,49
Drenagem Macro e Emissário	4.513.857,02
Energia Elétrica e Iluminação Pública	RS 6.000.000,00
Rede de Distribuição de Energia Elétrica	3.629.100,00
Rede de Iluminação Pública	725.280,00
Rede de Iluminação da Ciclovía	194.340,00
Ramais para Ligação das Unidades	1.451.280,00
Sub-Total Infra-Estrutura (A)	RS 86.171.880,65
Parcela da Infra-Estrutura referente as Áreas Comerciais (B)	RS 6.445.249,19
Total Infra-Estrutura (A - B)	RS 79.726.631,46

Folha nº 1427
Processo nº 121.000.248/07
Rubrica 161102x
Rubrica Matrícula



1.2.Custos de projeto

Os gastos adicionais com projetos executivos da implantação e de infra-estrutura do bairro estão estimados em:

Projetos de Urbanismo com MDE e NGB	1.535.000	FOLHA 1417
Projeto de Rede de Água e Esgoto	208.000	PROCESSO: 121.000.248/2007
Projeto de Rede Elétrica e Iluminação Pública	260.000	MAT 1104 RUB: Li
Projeto de Terraplanagem, Viário e Pavimentação	312.000	
Projeto de Drenagem Pluvial	143.000	
Projeto de Paisagismo	182.000	
Total em R\$	2.640.000	

Somando-se os custos de infra-estrutura e de projeto, chega-se ao seguinte valor:

R\$ 82.366.631,46 (79.726.631,46 + 2.640.000)

2.Cálculo do custo de construção das tipologias

Os custos de construção foram calculados a partir do CUB-DF (Custo Unitário Básico do Distrito Federal), conforme cada tipologia solicitado no Edital.

Para efeito de conhecimento efetivo da composição do CUB, é importante citar nota "A Importância do CUB", constante do site do Sinduscon-DF (os grifos em negrito são do presente Parecer Técnico):

"O CUB foi criado em 1964, com a instituição da Lei 4.591 que estabelecia no Art. 54 e a PNB 140, a responsabilidade de cada Sindicato da Indústria da Construção Civil - Sinduscon's o cálculo e publicação, até o dia 5 de cada mês, as diversas especificações do Custo Unitário Básico por metro quadrado de construção.

Este custo é calculado com base nos 24 PROJETOS - PADRÃO representativos habitacionais (1, 4, 8, 12 pavimentos; 2 ou 3 quartos, nos padrões baixo, normal e alto) e nos 26 PROJETOS - PADRÃO comerciais, 01 galpão industrial e 01 casa popular. Leva-se em conta os lotes básicos de insumos (materiais, mão de obra e equipamentos) com os seus respectivos pesos constantes na NBR 12721/99 da ABNT.

O CUB é um indicador que reflete a variação mensal dos custos da construção civil com materiais, equipamentos e mão-de-obra. O seu objetivo último é determinar um valor mínimo/m² de construção, para fins de registro das incorporações. (...)

ÍNDICE DO CUB

Representa o custo parcial da obra e não o global, pois não leva em conta os demais custos adicionais como: elevadores, fundações especiais, instalações de incêndio, ar condicionado, calefação, telefone interno, fogões, aquecedores, "playgrounds", equipamento de garagem, obras complementares de terraplanagem, urbanização, recreação, ajardinamento, despesas com instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, outras despesas indiretas, ligações prediais (água, luz, esgoto e telefonia), remuneração de serviços de engenharia, terreno, projetos, impostos, remuneração da construtora e do incorporador, despesas com corretagem e publicidade, entre outros. Além destes itens o CUB não inclui os seguintes tributos: PIS (0,65%), COFINS (3%), ISS (2%) IRPJ (1,2%), CSLL (1,08%)".

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bl. A Lotes 13/14, Tel.: 3325.6040 - Fax: 3325.2715

FOLHA 1416
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104 RUB:

O valor do CUB-DF do mês de maio de 2008 para unidade residencial unifamiliar é de R\$ 860,44/m² e para prédio popular é de R\$ 617,62/m² (fonte: Sinduscon). Com o tamanho de cada unidade habitacional chega-se custo de construção:

Tipologias	m²	CUB (R\$/m²)	Custo de Construção (R\$)
Casa 3D	62,64	860,44	53.897,96
Casa 2D	52,32	860,44	45.018,22
Apartamento	64,65*	617,62	39.929,13

(*) considera-se 10% de área comum (hall, escada, área técnica,...)

Conforme definição do índice do CUB, acima descrito, este não considera em seu cálculo, as fundações especiais. **Considera-se em seu cálculo, fundações com profundidade de até 2,5 metros.** Para o projeto acima referido e, com base no laudo de sondagem realizado, serão necessárias fundações com profundidades superiores a 2,5 metros (variando de 12 a 15,25 metros). Dessa forma, consideraremos um acréscimo ao custo de construção obtido pelo CUB, sendo este abaixo descrito. A profundidade descrita na tabela, refere-se a profundidade necessária descontada de 2,5m, valor este considerado no custo do CUB.

	qtde unidades	estacas por bloco	profundidade média (m)	Comprimento por bloco (m)	Pr. Unit. / m	Pr. Total		
Casa 2D (blocos de 6 unidades)	1600	41	9,5	418	R\$ 51,31	R\$ 5.719.354,67	escavada	30 cm
Casa 3D (blocos de 2 unidades)	3200	24	9,5	228	R\$ 51,31	R\$ 18.717.888,00	escavada	30 cm
Prédio (blocos de 16 unidades)	3200	34	12,75	433,5	R\$ 76,50	R\$ 6.632.550,00	estaca tipo Strauss	42 cm
						R\$ 31.069.792,67		

Valores do Custo unitário obtido na tabela de preços da NOVACAP, referência maio/2008.

Na definição do índice do CUB, inclui-se revestimento cerâmico nos pisos das unidades, o que não é exigido no Projeto Básico desenvolvido e no item 2.4 do Edital. Dessa forma, para as unidades em questão, devemos excluir do custo total, o valor abaixo demonstrado, referente ao revestimento cerâmico:

	Especificação do material	Qtd. Unidades	Área de piso / unidade	Observações	Custo por m² (R\$)	Custo Total (R\$)
Casa 2D	Piso cerâmico 30X30 PEI 4	1.600	39,5	R\$ 9,00 de mão de obra e R\$ 16 de material	R\$ 25,00	1.580.000
	Rodapé		37,2	R\$ 4,00 de mão de obra e R\$ 8,5 de material	R\$ 12,50	744.000
Casa 3D	Piso cerâmico 33X33 PEI 4	3.200	49,33	R\$ 9,00 de mão de obra e R\$ 16 de material	R\$ 25,00	3.946.400
	Rodapé		46,88	R\$ 4,00 de mão de obra e R\$ 8,5 de material	R\$ 12,50	1.875.200
Prédio	Piso cerâmico 33X33 PEI 4 nos apartamentos	3.200	32,01	R\$ 9,00 de mão de obra e R\$ 16 de material	R\$ 25,00	2.560.800
	Rodapé		40,75	R\$ 4,00 de mão de obra e R\$ 8,5 de material	R\$ 12,50	1.630.000
	Piso cerâmico 33X33 PEI 4 nos prédios	200	61,41	R\$ 9,00 de mão de obra e R\$ 16 de material	R\$ 25,00	307.200
	Rodapé nas áreas comuns dos prédios		40	R\$ 4,00 de mão de obra e R\$ 8,5 de material	R\$ 12,50	100.000
						12.743.600

Incluindo-se o custo das Fundações e excluindo-se os custos do revestimento cerâmico, o qual não será executado, ficaremos com os seguintes custos das unidades:

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade"

Tipologias	m2	Custo de Construção CUB (R\$)	Custo de Construção Alterado (R\$)
Casa 3D	62,64	53.897,96	56.551,22
Casa 2D	52,32	45.018,22	47.234,36
Apartamento	64,65*	39.929,13	41.894,74

3.Cálculo do preço máximo de venda das unidades habitacionais

Devido à complexidade na composição do preço de venda das unidades e à falta de parâmetros dentro do Governo, foi realizada uma pesquisa no mercado com as principais empresas de construção de capital aberto que atuam nesse ramo. Verificou-se que o Valor Geral de Vendas (VGV) de um empreendimento imobiliário da iniciativa privada é composto por Custos, Impostos, Despesas e Lucro Imobiliário. Foi verificado através de uma média dos balanços financeiros divulgados na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que o Custo representa 61,3%, conforme tabela e resumo abaixo:

1Q08 (R\$MM)	Média Simples	Rossi	MRV	Tenda	Rodobens
No. Projetos Lançados	16	5	NA	34	9
VGV lançado (100%)	482	268	752	663	244
VGV Lançado (% empresa)	432	178	692	663	195
Unidades Lançadas (100%)	4.881	1.065	7.354	8.462	2.642
Vendas Contratadas (% empresa)	281	313	340	319	154
Unidades Vendidas (100%)	2.810	1.611	3.421	4.114	2.092
Velocidade de Vendas	88%	176%	49%	48%	79%
Receita Op. Bruta (~VGV)	156	196	206	148	75
Deduções da Receita (Impostos e Devoluções)	9	7	22	6	3
Receita Líquida (~VGV - PIS/COFINS)	147	189	184	142	73
CMV (Terreno + Infra + Construção + Incorp. + Juros Fin. Produção)	95	140	108	82	49
CMV % Receita Bruta (~%Part. Do VGV)	61,3%	71,7%	52,6%	55,6%	65,1%
Lucro Bruto (VGV - Custos - PIS/COFINS)	52	49	76	60	24
Margem Bruta Contábil (Lucro Bruto / Rec. Líquida)	35,3%	25,8%	41,1%	42,0%	32,5%
Margem Bruta Ajustada (Lucro Bruto / Receita Bruta)	33,3%	24,9%	36,8%	40,2%	31,4%
Despesas c/ Vendas	17	28	18	19	4
Desp c/ Vendas s/ Rec. Bruta	10,3%	14,4%	8,6%	12,7%	5,6%
Desp c/ Vendas s/ Vendas	5,7%	9,0%	5,2%	5,9%	2,8%
Despesas Gerais e Adm.	16	23	16	17	7
Desp. Gerais e Adm. s/ Rec. Bruta	10,1%	11,6%	8,0%	11,3%	9,5%
Desp. Gerais e Adm. s/ Vdas	5,5%	7,2%	4,8%	5,3%	4,7%
EBITDA (~ Lucro Operacional)	22	5	44	24	14
Margem EBITDA	16,0%	2,5%	24,2%	17,3%	19,9%
Lucro Líquido (Impacto da Rec. Financeira IPO)	28	20	51	21	18
Margem Líquida (Lucro Líquido / Receita Líquida)	19,5%	10,8%	27,6%	15,1%	24,6%

Relatório do balanço financeiro das construtoras de capital aberto, 1º trimestre de 2008 (fonte: site da internet de Relação com Investidores específico de cada empresa, p.ex.: www.tecnisa.com.br/ri ou na CVM, www.cvm.gov.br).

Verifica-se facilmente que o custo médio das empresas representa 61,3% do VGV e é a soma do valor do terreno, do custo de infra-estrutura, do custo da construção e das taxas de incorporação e juros de financiamento da produção. Estes dois últimos representam um valor pequeno e serão desprezados. Apesar do valor do terreno não representar ônus para o construtor, pois será doado diretamente ao mutuário, ele deve ser considerado na composição do custo e descontado ao final do preço de vendas. O total do custo de construção é obtido multiplicando a quantidade de unidades previsto de cada tipologia pelo respectivo custo de construção:

Tipologias	Quantidade	Custo de Construção (R\$)	Custo Total de Construção (R\$)	Percentual
Casa 3 dorm.	3.200	56.551,22	180.963.902,32	46%
Casa 2 dorm.	1.600	47.234,35	75.574.963,94	19%
Apartamento	3.200	41.894,74	134.063.166,41	34%
Custo de Construção Total			390.602.032,67	100%

Somando-se os custos do terreno, da infra-estrutura e da construção, obtém-se o custo total do empreendimento:

	Custo (R\$)
Terreno	44.548.000,00
Infra-estrutura	82.366.631,46
Construção	390.602.032,67
Custo Total	517.516.664,13

FOLHA 1420
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104
RUB: 1361102

Dividindo o valor do custo total encontrado por 61,3%, encontra-se o VGV do empreendimento, ou seja, o VGV é **R\$ 844.925.165,90**.

Para calcular o valor de venda de cada tipologia é necessário multiplicar o VGV encontrado pelo percentual de custo de construção e dividir pela quantidade de unidades de cada tipologia:

	Custo Total (R\$)	Percentual	Quantidade	Valor Unitário (R\$)
Casa 3 dorm.	844.925.165,90	46%	3200	122.327,96
Casa 2 dorm.		19%	1600	102.174,31
Apartamento		34%	3200	90.624,00

Descontando o valor referente ao terreno, **R\$ 72.731.428,57**, encontramos os valores máximos de venda de cada tipologia:

	Valor Unitário (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Valor de venda (R\$)
Casa 3 dorm.	122.327,96	10.530,03	111.797,90
Casa 2 dorm.	102.174,31	8.795,20	93.379,11
Apartamento	90.624,00	7.800,94	82.823,06

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade"

Fazendo a multiplicação do valor do terreno pela quantidade total de cada tipologia, confirma-se que o valor do terreno realmente esta descontado do valor de venda das unidades:

	Quantidade	Valor unitário do terreno (R\$)	Valor total do terreno (R\$)
Casa 3 dorm.	3200	10.530,03	33.696.094,83
Casa 2 dorm.	1600	8.795,20	14.072.315,63
Apartamento	3200	7.800,94	24.963.018,10
Valor total do terreno			72.731.428,57

Sendo assim justifica-se fixar o valor de venda máximo das unidades em R\$ 111.797,90 para a casa de 3 dormitórios, R\$ 93.379,11 para a casa de 2 dormitórios e R\$ 82.823,06 para o apartamento, sendo esses valores corrigidos pelo INCC, somente de abril de 2008 a outubro de 2008, o que resultará em um valor máximo das unidades de R\$ 121.396,31 para as casa de 3 dormitórios, R\$ 101.396,18 para as casas de 2 dormitórios e R\$ 89.933,84 para os apartamentos.

Conforme demonstrado acima, os valores estão ligeiramente superiores aos valores publicados no Edital, com isso, visando preservar o prazo e o prosseguimento regular do certame, sugerimos manter os valores anteriormente publicados.

g) promova a partilha dos custos de implantação da infra-estrutura urbana entre os adquirentes das UDEs e a SPE;

Encontra-se atendido no item "f" acima.

h) apresente a composição analítica dos itens de custo de variação que compõem o grupo "Limpeza de vias, calçadas e parques";

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL	R\$ MENSAIS FIXAS
RECURSOS HUMANOS	GERENCIADOR	1	R\$ 3.566,95	R\$ 3.566,95	R\$ 6.705,94
	OPERADORES DE EQUIPAMENTO LIMPEZA	2	R\$ 1.200,00	R\$ 2.400,00	R\$ 4.512,00
	AJUDANTES DE LIMPEZA	12	R\$ 713,48	R\$ 8.561,76	R\$ 16.054,38
	AJUDANTES DE LIMPEZA MOBILIÁRIO (PLACAS, BANCOS, E)	4	R\$ 713,48	R\$ 2.853,92	R\$ 5.364,77
	MOTORISTA	1	R\$ 1.160,00	R\$ 1.160,00	R\$ 2.235,32
		20		R\$ 18.070,38	R\$ 34.912,33
FROTA / EQUIPAMENTOS (LZ)E	ALUGUEL GALPÃO	1	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
	CAMPANHA CARROCERIA DE MADEIRA (+ OU - 6 TON)	1	R\$ 123.000,00	R\$ 123.000,00	R\$ 4.227,76
	CARRO LIMPEZA (VARRIÇÃO)	1	R\$ 66.000,00	R\$ 66.000,00	R\$ 2.234,18
	KOMBI	1	R\$ 43.000,00	R\$ 43.000,00	R\$ 1.478,00
	COMBUSTIVEL (FROTA+EQUIPAMENTOS)	1	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00
				R\$ 212.500,00	R\$ 14.438,93
FERRAMENTAS	CARRETÃO DE GARI	12	R\$ 140,00	R\$ 1.680,00	R\$ 140,00
	PA QUADRADA C/ CABO	7	R\$ 24,00	R\$ 168,00	R\$ 168,00
	VASSOURÃO	16	R\$ 13,50	R\$ 216,00	R\$ 216,00
				R\$ 2.064,00	R\$ 526,00
EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO / SINALIZAÇÃO	LUVA BORRACHA	16	R\$ 7,00	R\$ 112,00	R\$ 10,67
	BOTAS BORRACHA	16	R\$ 39,00	R\$ 624,00	R\$ 104,00
	UNIFORME (CALÇA, CAMISETA, JALECO)	38	R\$ 60,00	R\$ 3.040,00	R\$ 526,67
	CONE DE SINALIZAÇÃO C/ REFLETIVO	15	R\$ 37,00	R\$ 555,00	R\$ 52,50
	INSUMOS PARA MANUTENÇÃO (MATERIAIS DIVERSOS)	1	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00
	ALIMENTAÇÃO (1 VEZ AO DIA POR 22 DIAS/MES)	440	R\$ 7,00	R\$ 3.080,00	R\$ 3.080,00
				R\$ 9.431,00	R\$ 5.899,83
SUBTOTAL GERAL					
PLANEJAMENTO	DESPESA ADMINISTRATIVA	1	R\$ 4.200,00	R\$ 4.200,00	R\$ 4.200,00
					R\$ 58.819,18

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bl. A Lotes 13/14, Tel.: 3325.6040 - Fax: 3325.2715

FOLHA 1421
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104 RUB: W

- i) encaminhe a composição analítica dos custos e as justificativas para a diferença de R\$ 1.020,81 (569,68%) do preço de Jardinagem - corte de grama - adotado (R\$ 1.200,00) e aquele constante da Concorrência Pública nº 047/07 - ASCAL/PRES da NOVACAP (R\$ 179,19);

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL	R\$ MENSAIS FIXAS
RECURSOS HUMANOS **	GERENCIADOR	1	R\$ 3.556,99	R\$ 3.556,99	R\$ 6.705,94
	ENGENHEIRO AGRÔNOMO	1	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 4.590,00
	JARDINEIROS	1	R\$ 1.243,56	R\$ 1.243,56	R\$ 1.902,65
	AJUDANTES DE JARDINAGEM	12	R\$ 713,40	R\$ 8.560,80	R\$ 13.598,02
	OPERADORES DE ROÇADEIRAS	8	R\$ 953,12	R\$ 7.624,96	R\$ 11.566,15
	MOTORISTA	2	R\$ 1.189,00	R\$ 2.378,00	R\$ 2.638,34
		25		R\$ 26.374,31	R\$ 41.601,14
FROTA / EQUIPAMENTOS ***					DEPRECIACÕES
	KOMBI *	1	R\$ 43.000,00	R\$ 43.000,00	R\$ 716,67
	ROÇADEIRAS GASOLINA * (depreciação em 24 meses)	8	R\$ 1.690,00	R\$ 12.720,00	R\$ 530,00
	CAMINHÃO CARROCERIA DE MADEIRA 6 TON MBZ 915 *	1	R\$ 123.000,00	R\$ 123.000,00	R\$ 2.050,00
					LEASINGS
	KOMBI *	1	R\$ 43.000,00	R\$ 43.000,00	R\$ 1.478,00
	CAMINHÃO CARROCERIA DE MADEIRA 6 TON MBZ 915 *	1	R\$ 123.000,00	R\$ 123.000,00	R\$ 4.227,76
				R\$ 9.002,42	
FERRAMENTAS ****					DEPRECIACÕES
	CARRIÃO DE MÃO BD *	8	R\$ 84,00	R\$ 672,00	R\$ 112,00
	PA QUADRADA C/ CABO *	8	R\$ 24,00	R\$ 192,00	R\$ 32,00
	ALICHO 16 dentes *	4	R\$ 12,60	R\$ 50,40	R\$ 8,40
	RASTEL *	8	R\$ 13,60	R\$ 108,80	R\$ 18,13
	GADANHO	2	R\$ 29,00	R\$ 58,00	R\$ 9,67
	FOICE *	2	R\$ 24,00	R\$ 48,00	R\$ 8,00
	TESOURÃO	2	R\$ 45,00	R\$ 90,00	R\$ 15,00
	VASSOURA *	3	R\$ 13,50	R\$ 40,50	R\$ 6,75
	VASSOURA DE AÇO (GRAMA) *	3	R\$ 15,00	R\$ 45,00	R\$ 7,50
	REGADOR 10L	4	R\$ 16,00	R\$ 64,00	R\$ 10,67
			R\$ 1.368,79	R\$ 238,12	
EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO / SINALIZAÇÃO ****					DEPRECIACÕES
	LUVA BORRACHA *	22	R\$ 7,00	R\$ 154,00	R\$ 25,67
	MÁSCARA C/ FILTRO	22	R\$ 4,00	R\$ 88,00	R\$ 14,67
	PROTECTOR FACIAL (MISERA) *	22	R\$ 19,50	R\$ 429,00	R\$ 71,50
	BOTAS BORRACHA C/ BICO *	22	R\$ 39,00	R\$ 858,00	R\$ 143,00
	CAPACETES *	22	R\$ 8,20	R\$ 180,40	R\$ 30,07
	PROTECTOR AURICULAR	25	R\$ 3,00	R\$ 75,00	R\$ 12,50
	UNIFORME (CALÇA, CAMISETA, JALECO)	46	R\$ 80,00	R\$ 3.680,00	R\$ 613,33
	CONE DE SINALIZAÇÃO C/ REFLETIVO *	20	R\$ 37,00	R\$ 740,00	R\$ 123,33
	CAVALETE	10	R\$ 153,00	R\$ 1.530,00	R\$ 255,00
	FADA ZEBRAÇA	20	R\$ 11,00	R\$ 220,00	R\$ 36,67
	TELA DE PROTEÇÃO P/ ROÇADA 10M x 1,50M	10	R\$ 110,00	R\$ 1.100,00	R\$ 183,33
	LONA P/ COBERTURA CARGA 10M x 2M	5	R\$ 243,00	R\$ 1.215,00	R\$ 202,50
			R\$ 10.265,40	R\$ 1.711,52	
INSTALAÇÕES E DIVERSOS					CUSTOS
	COMBUSTÍVEL (FROTA+EQUIPAMENTOS)	1	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00
	ALUGUEL GALPÃO	1	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
	CACAMBA PARA RETIRADA DE GRAMA (10 TON - MÊS)	1	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00
	RESUMOS DIVERSOS PARA CORTE DE GRAMA	1	R\$ 750,00	R\$ 750,00	R\$ 750,00
	ALIMENTAÇÃO 1X AO DIA ALMOÇO POR 22 DIAS/MÊS	550	R\$ 7,00	R\$ 3.850,00	R\$ 3.850,00
SUBTOTAL GERAL					R\$ 11.560,40
PLANEJAMENTO*****	DESPESA ADMINISTRATIVA	1	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
				R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
TOTAL GERAL					R\$ 40.143,28

* Atualização Dez/08

** No custo mensal de recursos Humanos já estão inclusos encargos trabalhistas como adicionais, 13º salário, férias, impostos como INSS e FGTS, etc.

*** Depreciação em 60 meses

**** Depreciação em 6 meses

***** Despesas de escritório, água luz, telefone, energia, segurança, secretária, cozinha, etc.

"Brasília - Patrimônio Cultural Da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bl. A Lotes 13/14, Tel.: 3325.6040 - Fax: 3325.2715

PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104
RUB: 1422



O objeto da Concorrência Pública nº 047/07 - ASCAL/PRES da NOVACAP não serve de paradigma para se avaliar a presente licitação. Isto porque aquela trata de grandes áreas verdes, com serviços de poda mecanizada, sem a utilização de equipamentos de proteção para veículos e transeuntes, e cuja escala é expressivamente maior que a contratada nessa PPP.

O serviço que se pretende contratar nesta licitação possui as seguintes peculiaridades, que foram inclusive consideradas para o cálculo de produtividade de corte de grama:

1. Cada operador de roçadeira é acompanhado de 2 ajudantes de jardinagem que seguram a tela protetora junto ao local da roçada. Este procedimento é fundamental para o quesito segurança, pois impede que qualquer objeto (pedras, etc.) sejam lançados podendo atingir um bem ou um morador.
2. A produtividade de cada operador de roçadeira é de 3.200 m² / dia de grama cortada para um período de 6 horas de trabalho contando o mês com 22 dias úteis.
3. Todo o recorte das arestas (bordas das calçadas de concreto) é feito de forma minuciosa para não danificar o equipamento, levando o dobro do tempo normal de operação.
4. O empreendimento conta com a implantação de aproximadamente 8.300 árvores segundo o projeto básico.
5. O procedimento de corte de grama no seu entorno requer extremo cuidado para não danificar o tronco da planta, impedindo-a de se desenvolver.
6. A soma dos passeios no entorno das áreas verdes e o recorte das árvores totalizam mais de 30.000 metros lineares de arestas a serem aparadas mensalmente.
7. Toda a grama cortada é amontoada e carregada pela equipe ao final do processo em caminhão adequado para posterior descarte.

Portanto está demonstrada a composição analítica dos custos e as devidas justificativas para a diferença de preço suscitada por essa II. Unidade Técnica.

j) refaça o fluxo de caixa do empreendimento, considerando:

1. as receitas do licitante vencedor correspondentes às áreas comerciais, seja na forma do valor dos lotes, conforme avaliação da Terracap, ou construindo uma estimativa dos retornos esperados com sua exploração econômica;
2. a garantia de 5 anos da implementação de cada fase, como marco para o início do pagamento da manutenção do sistema viário;

Encontram-se atendidos no CD-ROM que segue em anexo.

FOLHA 1423
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 7104
RJB: LW

Folha nº	1434
Processo nº	121.000.248
Rubrica	1161109X
Rubrica	1161109X



- k) faça constar no edital e no contrato que o pagamento da manutenção do sistema viário ocorra sempre respeitando-se o prazo de garantia de 5 anos;

Quando da concepção deste projeto, por opção da CODHAB e no intuito de garantir um fluxo invariável de despesas, instituiu-se como desejável um valor fixo para a contra-prestação pecuniária a ser paga ao parceiro privado.

Desta forma, projetamos todas as despesas necessárias para a manutenção do empreendimento como um todo, mantendo-o permanentemente em perfeitas condições de uso e que, ao cabo de 10 anos, tendo em vista a vida útil da pavimentação, esta seja re-pavimentada às expensas exclusivas do parceiro privado.

Assim, novamente buscando uma despesa linear e invariável, distribuímos todos esses custos de forma também linear ao longo tempo da prestação do serviço.

Ora, não se trata aqui de uma licitação para aquisição de serviços, mas de uma licitação de concessão, de modo que não há que se falar em pagamento em face de medições realizadas. Tal fenômeno ocorre igualmente nas concessões de rodovias remuneradas por tarifa do usuário (pedágio), hipótese em que, independentemente da manutenção maior ou menor realizada no período, a remuneração da concessionária permanecerá a mesma.

Ademais, tais custos não incluem inúmeros serviços que implicam em garantia de 5 anos. Porém, considera aqueles que possuem um período de garantia menor, tais como, exemplificadamente: pintura de guias, sinalização horizontal, tachas refletivas, recuperação de passeios, quebras de meios-fios, danos por chuvas torrenciais, etc. Como se vê, a lista não é exaustiva, ao contrário, as hipóteses de intervenções futuras são imponderáveis e constituem risco exclusivo do parceiro privado, que com elas deverá arcar.

Finalmente, no item nº 70, a II. Unidade Técnica afirma que: "70. Quanto aos serviços de manutenção do sistema viário, os custos apresentados estão coerentes com os valores dos sistemas de referência, conforme as planilhas às fls. 178/190 do Anexo F".

- l) encaminhe justificativas acerca dos valores máximos mensais dos serviços de manutenção, que não estão na mesma proporção dos seus custos, conforme explicitado nos parágrafos 59 a 62 desta instrução;

A forma como estão distribuídos os "valores máximos mensais dos serviços de manutenção" realmente não é proporcional aos valores dos orçamentos dos referidos serviços.

Porém, a toda evidência, tal fato afigura-se absolutamente irrelevante.

Isso porque, para o julgamento da proposta econômica do licitante, será considerado apenas e tão-somente o somatório dos itens dos serviços, e não os seus valores individuais.

São essas as informações!

FOLHA 1424
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104
RUB: 11

Finalmente, importa esclarecer o item nº 45 da Instrução da Il. Unidade Técnica (fls. 286), apesar de **não solicitado** na Decisão Liminar nº 208/2008 - P/AP: "45. Destaque-se que, ainda, que no custo da infra-estrutura, grupo urbanização, contemplou-se a construção de quadras de uso múltiplo (fl. 148-v do Anexo I). Essa previsão, no entanto, não consta do objeto da concessão administrativa presente no edital (Anexo I, fl. 6-f/v) e na minuta do contrato (Anexo I, fls. 51-v/52). Essa falha será tratada nos parágrafos 104/106 da presente instrução".

Ora, a construção de quadras de múltiplo uso (com preparo do solo, pavimentação, alambrado e pintura) encontra-se devidamente prevista no Anexo 30 - Projeto Básico - Item 8 - Paisagismo e Urbanização - Página 33, onde consta, inclusive, o seu orçamento estimado.

Ademais, o Edital da Licitação exige que o licitante preencha o Quadro específico da Proposta Econômica com os valores propostos para Urbanização que, conforme item do Projeto Básico acima, contempla as quadras de múltiplo uso (v. Edital da Licitação - Anexo 03 - Proposta Econômica - Projeções Financeiras - Quadro 1 - Imobilizado / Investimentos - Item 2 - Construção da Infra-Estrutura Urbana - item 2.3 - Urbanização - Página 46).

Com a certeza de que foram devidamente dirimidas as dúvidas suscitadas por essa Il. Unidade Técnica, requer seja autorizado o prosseguimento do certame.

Pede Deferimento,

EDO ANTÔNIO FERREIRA DE FREITAS
Diretor-Presidente

Folha nº	1425
Processo nº	121.000.248/2007
Rubrica	126/102
Rubrica	
Matricula	

FOLHA 1425
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104
RUB: 126/102

FM 23 / 12 / 08 *Amado*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
PRESIDÊNCIA
SECRETARIA DAS SESSÕES

Oficio n° 8425/2008-GP**URGENTE**

Brasília-DF, 22 de dezembro de 2008.

Senhor Diretor-Presidente,

Em conformidade com o art. 5º da Portaria nº 89-TCDF, de 23/03/2007, cumpre-me dirigir a Vossa Senhoria para encaminhar, em anexo, cópia do inteiro teor da Decisão Liminar nº 221/2008, com o(s) documento(s) e/ou processo(s) nela indicado(s), adotada pela Presidência desta Corte no Processo nº 35357/2007.

Atenciosamente,


LUIZ ANTÔNIO RIBEIRO
Secretário das Sessões

FOLHA 1426
PROCESSO: 121.000.248/2007
MAT 1104 RDB: LK

007

A
COMISSÃO DE VERIFICAÇÃO do MANOUEIRAL
P/OS PROVEDORES e COEVALS.

Em 24/12/08



Ao Senhor

EDO ANTÔNIO FERREIRA DE FREITAS

Diretor-Presidente da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal
NESTA