



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES - SEÇÃO DE LICITAÇÕES

Comissão de Contratação  
São Carlos, Capital da Tecnologia

CONCORRÊNCIA PRESENCIAL Nº 01/2024

PROCESSO Nº 39309/2023

## RESPOSTA A PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

**OBJETO:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE 400 (QUATROCENTOS) APARTAMENTOS PARA O EMPREENDIMENTO "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA FELICIA", COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV) – FAIXA I

Ao 1º (primeiro) dia do mês de abril do ano de 2024, às 15h50, reuniu-se, na Sala de Licitações a Equipe de Apoio ao Sistema Informatizado de Licitações – Pregão Eletrônico, para responder ao pedido de esclarecimento enviado por e-mail pela empresa **MRV&CO**, pessoa jurídica de direito privado, referente à licitação em epígrafe.

### QUESTIONAMENTOS:

Item 1.1

O número de 400 unidades seria o máximo?

Item 1.2 "b"

Proposta com número de unidades inferior às 400 unidades serão consideradas?

Item 1.2 "d"

O enquadramento como "área consolidada superior", trata-se de uma atribuição da Prefeitura ou do agente Financeiro?

Considerando elevado impacto deste enquadramento na análise da licitante acerca da viabilidade da execução do empreendimento, já há alguma definição sobre o assunto? Em caso positivo, já há a definição do valor?

Item 1.2 "d" § Único

Considerando o disposto no presente item, conclui-se que o imóvel objeto da presente licitação será servido na testada de toda a infraestrutura necessária para a viabilização e implantação do empreendimento, sem qualquer despesa e responsabilidade do licitante vencedor neste sentido, correto?

Ao ensejo, será cobrado do licitante vencedor algum tipo de contrapartida, outorga onerosa, PGT ou despesas afins a ser paga à Municipalidade?

Ainda neste sentido, será cobrado do licitante vencedor algum tipo taxa ou equivalente a ser paga ao SAAE?

Na ocorrência de qualquer custo adicional ao licitante vencedor no que tange aos itens supra, favor informar os respectivos valores ou a disponibilização de documentos que possibilitem a melhor apuração destes valores.

Item 1.2 "f"

Todos os imóveis serão entregues à Municipalidade, ficando sob a responsabilidade desta endereçar a unidade para os membros indicados em seus cadastros?

Em razão do item anterior, as referidas unidades em nenhuma hipótese serão comercializadas/ofertadas ao mercado pela licitante vencedora, correto?

4.5.2

A Comprovação de aptidão poderá ser realizada de forma alternativa através de apresentação de habite-se de conclusão de obras em nome do engenheiro?

O Atestado por sua vez pode ser emitido por pessoa jurídica de direito privado do ramo da construção civil?

4.5.3

No caso desta licitante os engenheiros estão em seu contrato social na qualidade de "responsabilidade técnica da Sociedade". Enfim, não estão como (sócio, diretor ou proprietário).

Ademais, são registrados (CTPS) na empresa que figura como única sócia da licitante.

Enfim, a configuração acima atenderia este item da licitação?

4.5.4

Em retorno a consulta a CEF tivemos a seguinte resposta:

Em relação ao item 4.5.4 não há GERIC vinculado a empresa licitante, neste caso só podemos enviar a declaração referente a única sócia da licitante, informando que os limites são compartilhados entre as controladas;

O formato da declaração sugerida pela CEF atenderia os termos do presente item?

4.5.8

A entidade licitante possui o modelo deste memorial descritivo para que seja disponibilizado aos eventuais licitantes?

Demais dúvidas:

Considerando se tratar de imóvel (matrícula 119.101) oriundo do loteamento denominado "Parque Santa Felicia Jardim – Gleba 1", pressupõe-se que servido de infraestrutura, neste caso, será necessário a instalação de bacia de retenção dentro dos condomínios ou já há bacia de retenção para o loteamento em questão?

Haverá algum cronograma ou prazo para a construção dos condomínios a partir da contratação com a Municipalidade e posteriormente com a CEF?

Caso o prazo de início de obra e respectivo prazo de construção já estejam definidos, favor informar. Informação de grande relevância para o planejamento da obra.

A construção dos condomínios deverá ocorrer no mesmo tempo ou em prazos diferentes?

Haverá alguma celeridade ou prazo especial para aprovação dos empreendimentos nas respectivas secretarias Municipais e comissões CONDUSC e COMDEMA?

Há alguma previsão para a aprovação de construção dos empreendimentos?

O imóvel em questão faz frente em todo o seu perímetro com vias públicas, fazendo com que ocorra uma considerável perda de área útil para a implantação dos condomínios em razão da aplicação do artigo 141 do Plano Diretor, para fins de implantação de faixa Vegetada.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES - SEÇÃO DE LICITAÇÕES

**Comissão de Contratação**  
São Carlos, Capital da Tecnologia

Neste sentido, por se tratar de empreendimento HIS 1, referida norma legal terá alguma flexibilidade ou deverá ocorrer nos exatos termos do citado artigo?

Considerando se tratar de uma contratação via Caixa Econômica Federal com recursos dos FAR, há alguma estimativa/cronograma de como ocorrerá os repasses ao Licitante Vencedor?

Existe algum caso que sirva de modelo para fins de análise?

Ponto de suma importância para a viabilidade econômica e financeira do projeto.

## **RESPOSTA DA UNIDADE RESPONSÁVEL: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO/PROHAB**

### **Item 1.1**

Foi pleiteado e contemplado junto ao Governo Federal 2 condomínios de 200 unidades cada. Portanto, sim, o número máximo de unidades será 400 e além disso, o número máximo por condomínio é de 200 unidades.

### **Item 1.2 "b"**

Sim, poderão ser consideradas propostas com número de unidades inferiores às 400.

### **Item 1.2 "d"**

O enquadramento foi cadastrado pela Prefeitura e aprovada pelo agente Financeiro.

Sim, há definição, a matrícula em questão está aprovada como "área consolidada superior". o valor será R\$150.000,00, acrescido de 10% pelo enquadramento da área como superior, totalizando R\$165.000,00 por unidade.

### **Item 1.2 "d" § Único**

Serão aplicáveis todas e quaisquer cobranças previstas no Plano Diretor Municipal, Lei nº 18.053 de 2016.

No sentido de responder esta dúvida com maior clareza possível, segue anexo as diretrizes do SAAE emitidas para a matrícula em questão.

### **Item 1.2 "f"**

Correto.

Correto.

### **4.5.2**

Não, esta forma alternativa não pode ser utilizada pois o item 4.5.2. é claro em relação ao atestado de capacidade técnica.

O item 4.5.2. estipula "Comprovação de aptidão por meio de, no mínimo, 1 (um) atestado de capacidade técnica, limitado a 3 (três) atestados, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, com registro em nome do profissional técnico de nível superior, pelo qual tenha sido contratado para a execução de obra(s) de cunho residencial (casas, casas sobrepostas ou apartamentos), sendo que este(s) atestado(s) deverá(ão) ser de obra(s) já concluída(s). O(s) atestado(s) deverá(ão) estar devidamente registrado(s) na entidade profissional competente, de conformidade com o artigo 30, inciso II, parágrafo 1º da Lei n.º 8.666/93. Os itens poderão estar em um único atestado, ou, então subdivididos em mais atestados;"

### **4.5.3**

O item 4.5.3. estipula alternativa ao quadro social "...ou quadro permanente (poderá ser utilizado o apresentando no Credenciamento). Em se tratando de empregado, através de cópia reprográfica autenticada da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS)..."

### **4.5.4**

A Caixa Econômica Federal nos confirmou que o documento a ser expedido é um ofício que demonstra a habilitação da empresa para operar com o produto, conforme estabelece o Item 4.5.4. "Comprovação através de ofício a ser expedido pela Caixa Econômica Federal da habilitação da empresa para operar com a mesma (análise de risco efetuada pela CEF - GERIC) com prazo de validade não expirado; (letra c do quadro)". Ainda, nos informaram que deverão entrar em contato com a agência que os atende para pedir este documento e caso ainda restem dúvidas em relação a este item, podem solicitar que o funcionário da agência entre em contato com a GIHAB da CEF de Piracicaba para que ele seja instruído do modelo/formato do documento padrão.

### **4.5.8**

Os modelos da Prefeitura Municipal de São Carlos estão no link <http://www.saocarlos.sp.gov.br/index.php/habitacao-morar/115381-formularios.html> na folha padrão de projeto (em .dwg) existe um modelo de memorial descritivo.

## **RESPOSTA ÀS "DEMAIS DÚVIDAS"**

Não se trata de novo parcelamento do solo portanto, não há a necessidade de instalação de bacia de retenção. Dentro do condomínio será necessário poço de absorção, conforme Código de Obras Municipal, Lei nº 19950 de 2020.

Prazo para conclusão e legalização do empreendimento:

O prazo de execução e legalização do empreendimento é de 18 meses, contados da data de assinatura do contrato, conforme cronograma físico-financeiro estabelecido para a operação. Os ritos processuais serão seguidos conforme exigem as leis municipais para aprovações de empreendimentos. Os conselhos municipais COMDUSC e COMDEMA fazem parte do processo de aprovação.

Deverá ocorrer nos exatos termos do citado artigo.

O prazo para conclusão e legalização de cada empreendimento é contado a partir da data de assinatura do contrato referente às propostas selecionadas pelo MCidades, e conforme cronograma físico-financeiro estabelecido para as operações.

Os valores são liberados de acordo com o % de obra executado, e de acordo com o cronograma físico-financeiro estabelecido na operação.

Orientamos que sejam observadas as condições dispostas na Portaria MCidades Nº 725/2023, de 15/06/2023.

Estes esclarecimentos foram encaminhados ao licitante e serão disponibilizados no portal desta Administração, para conhecimento público.

Fernando J. A. Campos  
Agente de Contratação

Hicaro Alonso  
Agente de Contratação

Suzy Queiroz  
Membro