

Questionamento nº 06 – CBRE – Data 07/07/2020

Prezados, bom dia.

Estamos avaliando proposta de locação que possa ser viável para o Serpro tecnicamente e também financeiramente. Gostaria de verificar quais são os custos atuais de ocupação da empresa no atual edifício. Vocês dispõem dessa informação?

Obrigado,

---

Resposta Questionamento 06 – COMISSÃO DE LOCAÇÃO DE IMOVEIS SERPRO – Data 08/07/2020

Prezada(o), boa tarde!

Segue resposta ao questionamento.

O Serpro não informa os valores estimados para seus processos de contratação, conforme artigo 34 da Lei 13.303/2016.

As informações necessárias para a confecção da proposta constam do Edital do Chamamento e de seus anexos.

As informações dos contratos de despesa do Serpro estão disponíveis no Portal da Transparência, de livre acesso e consulta.

A disposição.

Comissão Especial de Locação de Imóveis.

---

Questionamento nº 05 – CBRE – Data 30/06/2020

Prezados, boa noite!

Gostaria de verificar se o imóvel ofertado no edital tem que possuir câmeras de monitoramento também dentro da área privativa do Serpro (escritório), ou se seriam somente nas áreas comuns dos edifícios multiusuários, como é de praxe?

Obrigado,

---

Resposta Questionamento 05 – COMISSÃO DE LOCAÇÃO DE IMOVEIS SERPRO – Data 03/07/2020

Prezada(o), boa tarde!

Segue resposta ao questionamento.

Conforme Anexo 01, itens 1.3 - f e 2.6, a instalação deve possuir videomonitoramento na área privativa, com equipamentos e capacidade de armazenamento compatíveis para garantir a segurança institucional, pessoal e documental.

A disposição.

Comissão Especial de Locação de Imóveis.

-----  
Questionamento nº 04 – IRIS – Data 17/06/2020

Prezado Senhor Presidente da COLIC,

Vimos pelo presente, fazer algumas ponderações em relação aos requisitos (1 e 2) abaixo, apresentados no Edital de Chamamento Público para prospecção de imóvel com vistas a futura locação para instalação da sede do SERPRO em Brasília:

- 1) Na letra “a” do Item 1.3 do Anexo I do referido edital, está previsto que os imóveis ofertados deverão dispor de área útil mínima de 6.300m<sup>2</sup> com tolerância de 10% para mais ou para menos, ou seja, área mínima de 5.670m<sup>2</sup>;
- 2) Na letra “B” do Item 1.3, também está prevista uma população aproximada de 700 (setecentas) pessoas;

Sabemos que a referência para definição da área constante no edital atende ao limite máximo de 9m<sup>2</sup> por pessoa a partir do número estimado de pessoas para ocupação do prédio. Porém, entendemos que se forem considerados os padrões de mobiliário mais modernos e os novos modelos de layout para escritórios corporativos tal como previsto no item 3.2.1.2 do Anexo I, a área definida no edital, mesmo com a margem de tolerância já prevista, poderá excluir algumas opções de imóveis com áreas pouco menores mas capazes de atender todos os requisitos, inclusive, o do número estimado de 700 pessoas num layout desenhado com essa perspectiva de ambientes abertos e com uso desse “padrão de mobiliário moderno”.

Fazemos essa ponderação pelo fato de termos interesse em apresentar proposta de um imóvel capaz de atender todos os requisitos, inclusive, pelas características de lajes de 1.280m<sup>2</sup>, com capacidade instalação de auditório e salas multiuso de treinamento mais acomodação de aproximadamente 700 pessoas no layout moderno com novas tendências de ocupação corporativa, conforme exemplo que encaminhamos em planta sugestiva anexa. Este imóvel, porém, tem uma área útil (conforme edital) de 4.800m<sup>2</sup>, ou seja, um pouco inferior ao limite mínimo estabelecido no edital.

Trata-se de imóvel novo, moderno, triple A e com certificações PROCEL nível A e LEED PLATINUM, totalmente automatizado, com muitas vagas de garagem e com condições comerciais bastante competitivas.

Diante das informações apresentadas, perguntamos se poderiam ajustar os limites de área mínima prevista no Edital?



Essa alteração permitirá uma maior participação do mercado e dará ao SERPRO a condição de estudar propostas de opções possíveis com maior vantajosidade financeira e estratégica para o Serpro.

Pelos argumentos expostos, pedimos deferimento da alteração.

Ficamos a disposição para quaisquer esclarecimentos por meio eletrônico ou presencial através de agendamento de reunião.

Respeitosamente

---

Resposta Questionamento 04 – COMISSÃO DE LOCAÇÃO DE IMOVEIS SERPRO – Data 18/06/2020

Prezada(o), boa tarde!

Segue resposta ao questionamento.

Conforme item 1.3, a), Anexo 01, do Edital, o imóvel deverá possuir área útil de no mínimo 6300 m<sup>2</sup>, com tolerância de 10% para mais ou para menos. No entanto, como se trata de prospecção de mercado, todas as propostas e soluções podem ser apresentadas para avaliação.

A disposição.

Comissão Especial de Locação de Imóveis.

---

Questionamento nº 03 – CBRE – Data 16/06/2020

Prezados, boa noite!

Gostaria de esclarecer também os seguintes pontos referentes ao edital:

Em alguns prédios a implantação do auditório e salas multiuso de reunião somente seria viável dentro da área privativa do Serpro. Há algum problema em relação a isso se ainda assim o valor global de locação for competitivo?

A preferência do Serpro é por edifício que conte com piso elevado e forro modular. Nos prédios onde essas soluções não são possíveis sem reduzir o pé direito à altura menor que 2,40 m, é possível trabalhar com piso convencional e forro de gesso ou instalações aparentes, que possibilitem fácil manutenção?

Em prédio onde o Serpro seria o único ocupante (monousuário) não haveria condomínio, por não haver outros locatários. Nesse caso, o item da proposta que se refere ao valor da taxa condominial poderia ser deixado em branco, correto?

O condomínio da área privativa e o serviço de fornecimento e manutenção de mobília são opcionais, correto? Aqueles proprietários que não se sentirem confortáveis em apresentar esse tipo de proposta nesse primeiro momento, poderão trabalhar nessa opção posteriormente?

Aqueles prédios que foram recém construídos e estão em fase de obtenção de habite-se, poderão deixar de entregá-lo nesse primeiro momento, comprometendo-se a fornecê-lo até a assinatura de contrato ou entrega de chaves?

Alguns prédios não possuem gerador para toda a área privativa, mas podem estudar uma solução de acordo com a carga requerida através de um projeto para aumento de carga do maquinário existente. Para isso é necessário realizar validação com os órgãos competentes (CEB e Bombeiros). Gostaria de saber qual a carga necessária do gerador.

No edital é solicitado que seja feita declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações do projeto básico. Os pontos que puderem ser atendidos parcialmente e com algum condicionante tem que ser mencionados nessa declaração ou isso pode ser feito nos itens específicos da proposta, vide modelo do edital?

---

Resposta Questionamento 03 – COMISSÃO DE LOCAÇÃO DE IMOVEIS SERPRO – Data 18/06/2020

Em alguns prédios a implantação do auditório e salas multiuso de reunião somente seria viável dentro da área privativa do Serpro. Há algum problema em relação a isso se ainda assim o valor global de locação for competitivo?

A área ocupada por este ambiente não é de responsabilidade do Serpro e sim do condomínio, e não deve constar no preço do aluguel. O Serpro somente pagará “aluguel” deste espaço quando for utilizado, conforme itens 1.2 e 1.3 a) e m) do Anexo 01.

A preferência do Serpro é por edifício que conte com piso elevado e forro modular. Nos prédios onde essas soluções não são possíveis sem reduzir o pé direito à altura menor que 2,40 m, é possível trabalhar com piso convencional e forro de gesso ou instalações aparentes, que possibilitem fácil manutenção?

Conforme o item 2.2.2, a altura mínima do pé direito deverá ser de 2,40 m (do piso acabado ao forro) e deverá ser comprovada a característica do item 2.2.5

Em prédio onde o Serpro seria o único ocupante (monousuário) não haveria condomínio, por não haver outros locatários. Nesse caso, o item da proposta que se refere ao valor da taxa condominial poderia ser deixado em branco, correto?

Não, na proposta o valor referente ao condomínio deve estar destacado do valor do aluguel, o locador deverá realizar a gestão do condomínio ou terceirizá-la, repassando, separadamente, o custo detalhado (item c.2 do Anexo 02) ao locatário .

O condomínio da área privativa e o serviço de fornecimento e manutenção de mobília são opcionais, correto?

Sim.

Aqueles proprietários que não se sentirem confortáveis em apresentar esse tipo de proposta nesse primeiro momento, poderão trabalhar nessa opção posteriormente?

Não, somente serão consideradas as informações fornecidas nas propostas.

Aqueles prédios que foram recém construídos e estão em fase de obtenção de habite-se, poderão deixar de entregá-lo nesse primeiro momento, comprometendo-se a fornecê-lo até a assinatura de contrato ou entrega de chaves?

Não, conforme item e.5) do Anexo 02 - Modelo de Proposta

Alguns prédios não possuem gerador para toda a área privativa, mas podem estudar uma solução de acordo com a carga requerida através de um projeto para aumento de carga do maquinário existente. Para isso é necessário realizar validação com os órgãos competentes (CEB e Bombeiros). Gostaria de saber qual a carga necessária do gerador.

a) Estima-se a necessidade de uma carga entre 600kVA a 750kVA, considerando a população, os equipamentos e a instalação.

b) População fixa de aproximadamente 700 (setecentas) pessoas;

2.3.5 A carga estimada para cada estação de trabalho é de 500 W.

2.3.7 A instalação deve possuir grupo motor gerador em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga do ambiente a ser ocupado pelo SERPRO, além das áreas comuns do prédio.

No edital é solicitado que seja feita declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações do projeto básico. Os pontos que puderem ser atendidos parcialmente e com algum condicionante tem que ser mencionados nessa declaração ou isso pode ser feito nos itens específicos da proposta, vide modelo do edital?

Em ambos. De forma abrangente na declaração e o detalhamento em cada item específico.

A disposição.

Comissão Especial de Locação de Imóveis.

---

Questionamento nº 02 – CBRE – Data 12/06/2020

Prezados, bom dia.

Gostaria de esclarecer as seguintes dúvidas em relação ao edital:

As documentações do imóvel que devem ser apresentadas juntamente à proposta são aquelas expostas no modelo do Anexo 2 (Habite-se, RGI e Laudo de Bombeiros), ou também é necessária à apresentação já nesse primeiro momento da documentação dos itens 10.5 e 10.7?

As serão encaminhadas por correio eletrônico, correto? As assinaturas das mesmas podem ser feitas por assinatura digital?

Obrigado,

---

Resposta Questionamento 02 – COMISSÃO DE LOCAÇÃO DE IMOVEIS SERPRO – Data 15/06/2020

Prezada (o), bom dia.

Abaixo os esclarecimentos conforme consta no edital:

1. As documentações do imóvel que devem ser apresentadas juntamente à proposta são aquelas expostas no modelo do Anexo 2, abaixo copiadas:

“e) Documentação do imóvel

e.1) Plantas baixas de arquitetura;

e.2) Projetos de instalações elétricas, ar condicionado, telefonia, rede lógica e etc;

e.3) Escritura e Certidão RGI (constando a edificação);

e.4) Licença do Corpo de Bombeiros;

e.5) Habite-se da Prefeitura Municipal;

e.6) Registro fotográfico, com imagens internas e externas do imóvel;”

2. Os itens 10.5 e 10.7 são específicos para a contratação, fase que poderá ocorrer após avaliação das propostas recebidas, ou seja, tais documentos não precisam ser apresentados neste primeiro momento.

3. As propostas deverão ser encaminhadas para o e-mail descrito no item 8.2 do Edital.

4. As assinaturas das propostas podem ser feitas por assinatura digital ou manuscrita, conforme documento do proprietário ou representante legal, nos termos do item 8.4 do Edital.

A disposição.

Comissão Especial de Locação de Imóveis.

---

Questionamento nº 01 – CBRE – Data 05/06/2020

Prezados, bom dia. Primeiramente, gostaria de me apresentar. Meu nome é Antônio e sou representante de Brasília da CBRE. Somos uma empresa multinacional do seguimento de consultoria imobiliária, que possui presença no Brasil há 40 anos e hoje conta com filiais em 7 estados do país.

Entro em contato, pois recentemente vi a publicação do edital de chamamento público de procura de imóvel do Serpro e gostaria de conversar brevemente com algum dos responsáveis para entender melhor a demanda da empresa, de forma que possamos fazer a seleção da solução imobiliária mais aderente para a apresentação de proposta. Também gostaria de apresentar brevemente um estudo de mercado que conduzimos recentemente aqui na capital, onde levantamos as principais informações dos empreendimentos corporativos e também os índices de mercado que nos mostram como esse tem se comportado nos últimos anos. Acredito que as informações contidas nessa pesquisa podem ser bem relevantes para o Serpro, considerando a atual avaliação de uma realocação. Haveria uma breve agenda para esse vídeo conferência?

Desde já, agradeço a atenção dispensada. Abaixo deixo os meus contatos.

Obrigado,

---

Resposta Questionamento 01 – COMISSÃO DE LOCAÇÃO DE IMOVEIS SERPRO – Data 09/06/2020

Prezados,

Boa Tarde

De acordo com o Item 12 do Edital de Chamamento Público nº 00663/2020, subitens 12.2.1 e 12.2.2, os esclarecimentos serão todos encaminhados via correspondência eletrônica. Assim, solicitamos que as dúvidas específicas sejam encaminhadas ao endereço eletrônico previsto no item 8.2 do referido edital. (licitacoesbsa@serpro.gov.br)  
Outros documentos que a participante julgue interessante apresentar podem ser encaminhados da mesma forma, cientes de que os documentos são públicos e ficarão acessíveis a todos os participantes.

A disposição.

Comissão Especial de Locação de Imóveis.

---