

PERGUNTAS E RESPOSTAS - MIRANTE FLOR DO CERRADO

A Terracap vislumbra as potencialidades que o monumento da Torre de TV Digital e suas adjacências podem oferecer como centro de atividades, sendo necessário, portanto o desenvolvimento de um modelo de exploração socioeconômica que tenha como foco a imagem do monumento já implantado, e que atribua novos usos e atividades para suas imediações localizadas na quadra 202 no sentido de conferir vivacidade a esse empreendimento, bem como a sustentabilidade em longo prazo de suas receitas. Espera-se que o empreendimento MIRANTE FLOR DO CERRADO ofereça espaços para atividades turísticas, culturais e comerciais que contribuam para a configuração de um novo eixo de entretenimento e que impulsionem o desenvolvimento da região.

As perguntas e respostas apresentadas não são exaustivas, dessa maneira a Terracap estará à disposição para eventuais consultas e outros esclarecimentos.

CONTRATO E EDITAL

1. Quais estruturas fazem parte do empreendimento Mirante Flor do Cerrado?

O empreendimento Mirante Flor do Cerrado é composto pelo monumento da Torre de TV Digital e seu estacionamento, localizados no Setor Habitacional Taquari – Trecho 2 – Quadra 200 – Conjunto 1 lotes 1,2,3 e 4 e Conjunto 2 lotes 1,2,3 e 4.

Também fazem parte do empreendimento os lotes de 1 a 8 do Conjunto 1, lotes de 1 a 8 do Conjunto 2 e lotes de 1 a 8 do Conjunto 3 da Quadra 202 do Setor Habitacional Taquari – Trecho 2.

2. Em que consiste a Resolução nº 73, de 20 de maio de 2016?

Dispõe sobre a intenção do Governo do Distrito Federal de constituir parceria para a implantação, gestão, operação e manutenção do empreendimento Mirante Flor do Cerrado. Pessoas físicas ou jurídicas poderão manifestar, espontaneamente, interesse na construção do modelo técnico, econômico-financeiro e jurídico-institucional do projeto a que se refere esta Resolução na forma de MIP – Manifestação de Interesse Privado, conforme estabelece Art. 6º do Decreto nº 36.554, de 17 de junho de 2015.

3. Com quem será celebrado o contrato de parceria referente ao empreendimento Mirante Flor do Cerrado?

Com a Terracap, conforme exposto na Ata de reunião conjunta do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas e do Grupo de Deliberação de Concessões ocorrida em 19 de maio de 2016.

4. Quem é o proprietário dos lotes onde se localiza o empreendimento Mirante Flor do Cerrado?

A TERRACAP é proprietária de todos os lotes objeto do empreendimento.

5. Em 11 de novembro de 2015 foi publicada a Resolução nº 72, do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas, que dispõe sobre a definição de áreas prioritárias para o recebimento de MIPs, dentre as áreas elencadas estava a Torre de TV Digital. Em relação à Resolução anteriormente publicada o que a difere da Resolução nº 73 apresentada na questão 2?

A Resolução nº 73 visa ratificar e complementar a iniciativa do Governo de Brasília com a publicação da Resolução nº 72, de 09/11/2015. No entanto, as propostas apresentadas, motivadas pela Resolução nº 72, envolveram outros equipamentos alheios à Terracap e não contemplaram as áreas adjacentes localizadas na quadra 202 do SHTq Trecho 2, que devem integrar a parceria, o que motivou a iniciativa da Terracap em publicar novo chamamento com o enfoque nas áreas do Centro Comercial e Cultural incluindo a gestão, operação e manutenção da Torre de TV Digital.

6. É possível apresentar Manifestação de Interesse Privado – MIP exclusivamente para o monumento Torre de TV Digital?

Sim. No entanto, será avaliada a vantagem de ser utilizada, considerando a estratégia da empresa em consolidar o empreendimento como um todo.

7. É possível apresentar Manifestação de Interesse Privado – MIP associando o Mirante Flor do Cerrado a outros empreendimentos da Terracap?

Sim, desde que a MIP esteja de acordo com o Decreto 36554/2015 do Distrito Federal. Entretanto, a Terracap avaliará o interesse nos novos empreendimentos propostos.

PROJETO

8. O monumento Torre de TV Digital encontra-se tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN?

Não. Conforme a Lista de Bens Materiais Tombados e Processos em Andamento (1938 a 2015)¹, a Torre de TV Digital não consta da lista de bens tombados ou com tombamento provisório. Contudo, consideramos que qualquer intervenção na obra de Oscar Niemeyer carece de consulta e apreciação do IPHAN.

9. Existem diretrizes urbanísticas para o Mirante Flor do Cerrado?

Sim. As diretrizes urbanísticas vigentes para o Conjunto Arquitetônico da Torre de TV Digital e o estacionamento são aquelas contidas na NGB 016/2009.

Para os lotes dos conjuntos 1, 2 e 3 da Quadra 202, o coeficiente de aproveitamento máximo é 1,5 segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT (Anexo II, tabela 2D) e a altura máxima das edificações é de 9 (nove) metros conforme Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN (Art. 9º, § 1º). Esses lotes deverão sofrer alteração no projeto de urbanismo para contemplar os usos e parâmetros pretendidos para o referido empreendimento, pois pela norma de uso e gabarito vigente (NGB – 111/99) os lotes são destinados para habitação unifamiliar. O processo que trata o assunto é o de nº 111.000.724/2012.

10. O empreendimento possui licenciamento ambiental?

A obra do Monumento da Torre de TV Digital possui a Autorização Ambiental nº 079/2009-IBRAM. O Setor Habitacional Taquari, 1ª etapa, trecho 2, local onde se encontra o empreendimento Mirante Flor do Cerrado possui licença de

¹ Disponível em <

<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Lista%20Bens%20Tombados%20Dez%202015.pdf>

> Acesso em 19 mai 2016.

instalação nº59/2014-IBRAM. No entanto, o aludido empreendimento, devido às alterações de uso pretendidos (questão 9), necessitará de licenciamento ambiental específico.

11. Existem restrições para uso/ocupação do Mirante Flor do Cerrado?

É vedado ao empreendimento prever o uso habitacional e industrial.

12. É possível fazer alterações na edificação da Torre de TV Digital? Em que condições?

Sim, desde que a proposta atenda todos os requisitos legais cabíveis. Quaisquer alterações na edificação deverão ser submetidas para análise e aprovação da Terracap. As alterações em seu projeto devem ser solicitadas à Administração Regional do Lago Norte, além de consultas a concessionárias e órgãos competentes como IPHAN, SEGETH, IBRAM, CEB, CAESB e NOVACAP.

13. É possível edificar a área hoje destinada ao estacionamento?

Sim, desde que atenda às diretrizes constantes na NGB - 016/2009.

14. Quantas vagas de estacionamento o Mirante Flor do Cerrado possui?

São 822 vagas sendo 733 vagas de veículos de passeio, 15 de cadeirante, 31 de idosos, 10 de táxi, 8 de ônibus e 25 para motos.

15. O estacionamento poderá ser explorado comercialmente?

Sim, desde que atenda todos os requisitos da legislação correlata.

16. A obra da Torre de TV digital possui garantia?

Conforme o art. 618 do Código Civil, o construtor responde pela solidez e segurança da obra pelo prazo de cinco anos, após o recebimento Definitivo da Obra.

17. A obra da Torre de TV Digital já foi recebida pela Terracap?

Foi recebida provisoriamente em 31 de maio de 2012. Ainda não foi realizado o recebimento definitivo devido às adequações de instalações da acessibilidade pela AGEFIS e de prevenção de incêndio pelo corpo de bombeiros.

18. A área pública entre o estacionamento e a quadra 202 do SHTq Trecho 2 poderá ser incorporada a área do projeto?

Caso haja alguma proposta nesse sentido, caberá à Concessionária encaminhar a proposta à SEGETH, com o aval da Terracap, para análise e aprovação, verificando a possibilidade da mesma ser absorvida pelo projeto de alteração do parcelamento.

19. A área pública localizada entre os conjuntos 2 e 3 da quadra 202 do SHTq Trecho 2 poderá ser incorporada a área do projeto?

Caso haja alguma proposta nesse sentido, caberá à Concessionária encaminhar a proposta à SEGETH, com o aval da Terracap, para análise e aprovação, verificando a possibilidade da mesma ser absorvida pelo projeto de alteração do parcelamento.

NEGÓCIO

20. A área em que estão instaladas as emissoras fará parte do contrato de gestão do Mirante Flor do Cerrado?

Sim, o parceiro será o responsável pela gestão das áreas das emissoras, assegurados os direitos das atuais concessionárias.

21. Como funciona, atualmente, a visitação ao complexo da Torre de TV Digital? Qual a média de visitas?

As visitas ao monumento da Torre de TV Digital são gratuitas, realizadas aos sábados, domingos e feriados, no horário das 9h às 18h, com uma média de 1000(mil) visitantes por final de semana.

22. Quais são os benefícios esperados com a parceria?

- Modelo de negócio financeiramente viável e vantajoso para todos;

- Parceiro com experiência na gestão de empreendimentos voltados ao turismo, cultura e entretenimento em geral, bem como à operação de centros comerciais;
- Gestão, operação e manutenção eficientes da Torre de TV Digital;
- Parceiro Imobiliário para implantação das novas áreas para comércio, cultura e lazer - Áreas A e B.

23. Qual é o instrumento jurídico necessário para viabilizar a parceria?

Concessão de direito Real de Uso com edificação.

24. Qual o valor atual do IPTU/TLP do Empreendimento Mirante Flor do Cerrado?

O valor do IPTU/TLP da Torre de TV Digital mais a área do estacionamento resultam no valor de R\$ 197.190,52. Para os demais lotes da quadra 202, o IPTU/TLP resulta em um montante de R\$110.421,84.

25. Qual o prazo para apresentação de Manifestação de Interesse Privado – MIP relativo ao Empreendimento Mirante Flor do Cerrado?

Não há prazo para apresentação de MIP, no entanto, a partir de 30 (trinta) dias contados da publicação da Resolução nº 73 no Diário Oficial do Distrito Federal, a Terracap poderá dar continuidade as ações referentes à estruturação dessa parceria.

26. Existe algum óbice para a comercialização dos lotes do Setor Habitacional Taquari - Trecho 2?

Atualmente o Setor Habitacional Taquari - Trecho 2 já está registrado em cartório, não havendo óbice para a sua comercialização em licitação pública.

27. Poderá cobrar ingresso para visitação do monumento da Torre de TV Digital?

Sim, pois será uma fonte de receita.

28. Quais as expectativas de receitas da Torre de TV Digital com a locação/exploração de espaços para empresas de telecomunicações?

A previsão de receita dos contratos já firmados entre a Terracap e as Emissoras de Som e Imagem da Torre de TV Digital, juntamente com os que ainda poderão ser celebrados, é de aproximadamente, R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) por mês.

ANEXO 1 - Dados da Torre de TV Digital

09 Lojas Comerciais no térreo com as seguintes áreas privativas:

- Loja 01 - 91,15 m²
- Loja 02 - 92,12 m²
- Loja 03 - 47,03 m²
- Loja 04 - 47,03 m²
- Loja 05 - 92,12 m²
- Loja 06 - 45,80 m²
- Loja 07 - 47,30 m²
- Área de exposições - 166,63 m²
- Área para Café - 91,11m²

08 Boxes de Rádio Frequência compostos de hall, copa, banheiro, sala para “no break” e sala de operação nas seguintes medidas:

- Box 01 - 168,33 m²
- Box 02 - 164,82 m²
- Box 03 - 166,68 m²
- Box 04 - 165,20 m²
- Box 05 - 165,20 m²
- Box 06 - 166,68 m²
- Box 07 - 164,82 m²
- Box 08 - 168,33 m²

Cúpulas Geodésicas:

- Capacidade das Duas Cúpulas Intermediárias em Balanço: 60 pessoas

- Cúpula nº 01: a 60 metros de altura destinada a Centro de Exposições com Área de 395,54m²

- Cúpula nº 02: a 80 metros de altura destinada a Bar/Café com Área de 395,54m²

- Estrutura metálica tubular revestida com vidro laminado de controle solar seletivo com 10 mm SKN com PVB na cor cinza que reduz 2/3 da entrada do calor. São 20 faces triangulares equiláteras com 113 medidas de vidros diferentes e 1.260 peças.

Mirante: 110 metros de altura com 14 janelas redondas de 2m de diâmetro e Área de 205,85m² com visão de 360°. Acesso ao Mirante por 03 elevadores com capacidade para 12 pessoas, cada um.

Torre Metálica: altura de 50 metros com 80 toneladas.

Equipamentos:

Sistema de Esgoto a Vácuo:

Instalado no subsolo.

Módulo Central PVAC nbs260-30.

Grupo de Geradores:

Instalado no subsolo, refrigerados a ar 380/2220V:

GMG: AO757884309

Motor: VOLVO – Modelo: TWD1643GE – Nº Série: 2016042111

Quadro STEMAC – Modelo DS5510

Gerador WEG – Modelo GTA 312 CIIG Nº Série 1006486466 – Potência 757

KVA;

GMG: AO757884409

Motor: VOLVO – Modelo: TWD1643GE – Nº Série: GO763248

Quadro STEMAC – Modelo DS5510

Gerador WEG – Modelo GTA 312 CIIG Nº Série 1006924390 – Potência 757

KVA;

GMG: AO757884509

Motor: VOLVO – Modelo: TWD1643GE – Nº Série: 2016042114

Quadro STEMAC – Modelo DS5510

Gerador WEG – Modelo GTA 312 CIIG Nº Série GO763243 – Potência 757 KVA;

GMG: AO757884609

Motor: VOLVO – Modelo: TWD1643GE – Nº Série: 2016041633

Quadro STEMAC – Modelo DS5510

Gerador WEG – Modelo GTA 312 CIIG Nº Série 1006322395 – Potência 757

KVA;

Sistema de Ar Condicionado:

instalado no subsolo, tipo expansão indireta, composto por unidade resfriadora de água.

02 unidades resfriadoras de água mod. 30RA075, com kit hidrônico – CARRIER.

06 bombas para circulação de água gelada, modelo D-820- WORTHINGTON.

02 bombas para reposição de água D-820 – WORTHINGTON

04 unidades Fan Coil mod. ITC 18 – BRYANT.

03 unidades Fancoletes tipo cassete, mod.42 GW – CARRIER.

01 tanque pressurizado para água de reposição mod. YJ135 – JACUZZI.

Sistema auxiliar de condicionamento de ar do tipo expansão direta para o Mirante composto de evaporadoras e condensadoras com 06 unidades Splits tipo cassete mod. 40KM – CARRIER

Sistema de Ventilação:

12 Microventiladores para exaustão dos sanitários mod. MURO 150-B – MULTIVAC

02 ventiladores centrífugos de dupla aspiração para pressurização das escadas mod. BDW 762-559 – TORIN

02 ventiladores centrífugos de dupla aspiração para exaustão da área de Exposição e no Bar, mod. VSE-05E –AEROMACK.

Elevadores:

03 elevadores internos, modelo OTIS 0-VF2-1225-9C-T com capacidade de transporte de 12 pessoas. Um elevador preparado para situações de

emergência e outro interligado ao subsolo. Termo de Recebimento Provisório 17 de abril de 2012.

No corpo da Torre estão instaladas fibras ópticas para o monitoramento em tempo real da estrutura em concreto. Os sensores monitoram a deformação específica, temperatura, aceleração e velocidade do vento.

Custos Manutenção - Média Mensal (Ref. 2015)

Energia - CEB	R\$	46.087,11
Água e esgoto - CAESB	R\$	538,89
Elevadores OTIS	R\$	9.093,90
Vigilância e Brigadistas	R\$	176.384,60
Limpeza - Serviços Gerais	R\$	34.027,10
TOTAL	R\$	266.131,61