



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Comissão Permanente de Licitação de Venda de Imóveis

Resposta - TERRACAP/PRESI/DICOM/COPLI

REPOSTA AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO DA EMPRESA DIRECIONAL ENGENHARIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente procedimento licitatório, objeto do Edital de Licitação Pública nº 6/2020 – Habita Brasília, Recanto das Emas – Centro Urbano e Subcentro Urbano, integra um programa que tem por objetivo ofertar imóveis com destinação para habitação unifamiliar/bifamiliar ou mistos, possibilitando a disponibilização de unidades residenciais à população de baixa renda, visando a redução do déficit habitacional no Distrito Federal, conforme Processos SEI nº nº 00111-00007827/2019- 51 e 00111-00002096/2020-91.

1.2. O certame tem como escopo ofertar em licitação um conjunto de imóveis para Pessoa Jurídica que se responsabilizarão pela implantação das obras de infraestrutura e da oferta de percentual de unidades habitacionais para pessoas físicas cadastradas e habilitadas na lista da Codhab.

1.3. A abertura do edital foi publicada no dia 30 de abril de 2020 (doc. SEI 39401700), com a data de recebimento das propostas, inicialmente, marcada para o dia 29 de maio de 2020, às 9h.

1.4. O Edital nº 6/2020 teve sua data de realização adiada para o dia 26 de junho de 2020, com a publicação do Aviso de Adiamento no Diário Oficial do Distrito Federal, veiculado na edição de 29 de maio de 2018 (doc. SEI 40942528).

1.5. Impende salientar que nos dias 22 e 25 de maio de 2020, foram apresentados pela empresa DIRECIONAL ENGENHARIA pedidos de esclarecimentos ao Edital nº 6/2020, encaminhados via requerimento online, objeto dos protocolos eletrônicos nº 202005220017 e 202005250042, conforme documentos SEI 40796637 e 40796725, respectivamente, cujas cópias encontram-se disponíveis no site da Terracap, no seguinte endereço eletrônico: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/compre-imoveis/licitacoes/listagem-compre-imoveis-licitacao/245-edital-de-licitacao-habita-brasilia-recanto-das-emas-centro-urbano-e-subcentro-urbano>.

1.6. Como os pedidos de esclarecimentos incidem pontualmente sobre questionamentos técnicos do certame, o processo administrativo foi remetido às respectivas áreas competentes para detida análise, cujo pronunciamento em sua íntegra passa a compor o presente documento de resposta.

2. DAS RESPOSTAS AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

2.1. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS (A) - GAC-GEATE Nº 202005220017 (40796637)

2.1.1. *Após vistoria em campo das áreas objeto da licitação e conforme Tabela de Destinações do Edital, há lotes “OBSTRUÍDOS” no local. Foi informado no Capítulo II, item 1.5 “A Terracap faz saber aos*

pretensos licitantes que entregará a área e os respectivos imóveis objeto do presente edital de licitação pública livre e desimpedido de ocupação”.

Pergunta-se: *Qual o prazo para a desobstrução da área ocupada?*

R: Com relação a esse pedido de esclarecimento, o prazo para desobstrução da área em comento será de 90 dias, cuja contagem do prazo terá início a partir da lavratura da escritura pública de compra e venda correspondente.

* (Resposta oferecida pela Gerência Comercial - GECOM, Despacho nº 42295472)

2.1.2. *A Autorização de Supressão Vegetal nº 147/2018 disponível pelo Edital, emitida em 05/10/2018, com validade de 01 ano, encontra-se vencida. Entende-se ser importante o documento válido uma vez que a supressão vegetal é necessária para início das obras de infraestrutura e demais implantações do empreendimento.*

Pergunta-se: *A responsabilidade pela emissão ou renovação da Autorização de Supressão Vegetal será da TERRACAP? Qual o prazo considerando que as obras de infraestrutura serão iniciadas de imediato e as obras de habitação assim que obtiver o alvará de construção?*

R: A Terracap está providenciando uma nova ASV para a área pelo processo 00391-00008422/2018-78. Tendo em vista que já houve uma análise de dados preliminar, estima-se que a emissão da renovação de ASV tanto para a Área do Centro Urbano quanto para o Subcentro será feita de forma célere. Uma vez que a emissão dessa Autorização é de prerrogativa do órgão ambiental, poderemos conceder um prazo concreto para essa emissão assim que obtivermos a comunicação do IBRAM.

* (Resposta oferecida pelo Núcleo de Licenciamento Acompanhamento e Monitoramento Ambiental - NULIC, Despacho nº 41066647)

Complemento: De forma a complementar, com finalidade de afastar a dúvida da requerente temos a informar que não haverá empecilho para o início das obras em razão da ASV, já que os empreendimentos encontram-se em áreas urbanas consolidada, contendo árvores isoladas que não impedirá o início das edificações, mas a retirada dessas árvores só deverá ocorrer com a ASV vigente.

A quantidade de árvores a serem suprimidas estão na área das bacias de drenagem, de forma que o prazo estimado para a obtenção de nova ASV é de 60 dias após a homologação do presente edital.

Quanto a capacidade hídrica de atendimento do parcelamento, esse itens passaram a constar da licença em virtude da crise hídrica que está em parte equacionada, a Terracap irá providenciar a anuência da CAESB relativa ao pleno atendimento de abastecimento do parcelamento e a retirada da restrição junto ao órgão ambiental.

* (Resposta oferecida pela Gerência de Meio Ambiente - GEMAM, Despacho nº 41092085)

2.1.3. *Consta no Capítulo IX, item 74.2 do Edital prazo de 72 meses para promover construção em definitivo do imóvel.*

Pergunta-se: *A partir de qual evento inicia-se o prazo de 72 meses estabelecido?*

R: Já em relação a esse questionamento, a contagem do prazo a que se refere o referido tópico da norma editalícia tem sua contagem iniciada a partir da lavratura da escritura pública de compra e venda correspondente.

* (Resposta oferecida pela Gerência Comercial - GECOM, Despacho nº 42295472)

2.1.4. *ITEM 1 - CENTRO URBANO: Em relação aos projetos de infraestrutura, os projetos e as redes de água não estão inseridos no caderno de encargos (anexo 1).*

Pergunta-se: *O sistema de água já está implantado e possui capacidade de atendimento para implantação completa do empreendimento no seu potencial construtivo máximo? Em caso de resposta negativa, qual o*

prazo de implantação tendo em vista que existe prazo para entrega das demais infraestruturas (18 meses) juntamente com a entrega de parte das edificações (tão logo a obtenção do alvará de construção inicia-se a construção das Unidades Habitacionais)

R: Sim, o sistema de abastecimento de água potável já foi implantado e foi dimensionado conforme o projeto de urbanismo existente para a localidade.

* (Resposta oferecida pelo Núcleo de Planejamento e Orçamento em Engenharia - NUPOE, Despacho nº 40814285)

2.1.5. *ITEM 2 - SUBCENTRO URBANO: Em relação aos projetos de infraestrutura, os projetos e as redes de água e esgoto não estão inseridos no caderno de encargos (anexo 1).*

Pergunta-se: *O sistema de água e esgoto já está implantado e possui capacidade de atendimento para implantação completa do empreendimento no seu potencial construtivo máximo? Em caso de resposta negativa, qual o prazo de implantação tendo em vista que existe prazo para entrega das demais infraestruturas (18 meses) juntamente com a entrega de parte das edificações (tão logo a obtenção do alvará de construção inicia-se a construção das Unidades Habitacionais)*

R: O sistema de abastecimento de água está implantado, conforme projeto urbanístico vigente na época da contratação das obras. Qualquer adequação necessária para ajustar ao projeto atual, sobre o qual foram desenvolvidos todos os projetos de infraestrutura, serão providenciadas pela TERRACAP.

O sistema de esgotamento sanitário não está implantado, ficando sob a responsabilidade da TERRACAP sua implantação.

Prazo estimado para implantação das obras: 9 (nove) meses.

* (Resposta oferecida pelo Núcleo de Planejamento e Orçamento em Engenharia - NUPOE, Despacho nº 40814285)

2.1.6. *ITEM 2 - SUBCENTRO URBANO -Em relação ao item 7 da LI 02/2018 IBRAM/PRESI anexo ao edital que informa: “Contingenciar os lotes de uso diferente das casas sobrepostas, exceto quando for para equipamento público essencial para a população, a fim de manter a demanda hídrica do parcelamento em 28,76%, tendo como parâmetro uma população a ser atendida de 3.846 habitantes, até a disponibilidade de água e coleta de esgotamento sanitário na cidade do Recanto das Emas estar totalmente equacionada, conforme Carta nº 8082/2018EPR/DE/CAESB. Para a disponibilização total dos lotes do empreendimento deverá ser comprovada a disponibilidade hídrica para todo o parcelamento, seja com novas outorgas ou implantação de novo sistema de abastecimento de água;”.*

Pergunta-se: *Como será resolvida esta questão considerando que se pretende iniciar simultaneamente as casas e as unidades multifamiliares?*

R: A condicionante na licença de instalação considerou o cronograma de implantação encaminhado pela Terracap onde previa a implantação dos parcelamentos em duas etapas, sendo a primeira etapa iniciada em junho de 2018 e finalizada em junho de 2020, com a implantação de 28,76%, a segunda etapa ficou condicionada à capacidade de atendimento da CAESB.

A Terracap vai providenciar nova consulta à CAESB para informar ao órgão ambiental que não há restrição hídrica para atendimento dos parcelamentos.

A CAESB acompanhou a implantação das redes que estão dimensionadas para atender 100% dos parcelamentos.

* (Resposta oferecida pelo Núcleo de Licenciamento Acompanhamento e Monitoramento Ambiental - NULIC, Despacho nº 41066647)

2.1.7. *Em relação a LI 02/2018 IBRAM/PRESI anexo ao edital que informa no ITEM III – DAS CONDICIONANTES, EXIGENCIAS E RESTRIÇÕES.*

Pergunta-se: De quem será a responsabilidade do cumprimento das condicionantes de números 6,8,9,10,11 e 12, considerando que a licença encontra-se em nome da TERRACAP?

R: LI - 6. Deverá ser firmado Termo de Compromisso de Compensação Ambiental de R\$ 1.052.513,96 (um milhão, cinquenta e dois mil, quinhentos e treze reais e noventa e seis centavos), referente à implantação do parcelamento de solo Centro Urbano do Recanto das Emas, no prazo de 60 (sessenta) dias após a homologação da Câmara de Compensação Ambiental;

Os Termos de Compromissos de Compensação Ambiental do Centro Urbano e Subcentro Urbano serão de responsabilidade da Terracap.

LI - 8. Executar todos os Programas detalhados no Plano de Controle Ambiental (PCA): Programa de Monitoramento das Ações de Limpeza do Terreno, Remoção da Vegetação, Espécies da Fauna e Movimento de Terra; Programa de Monitoramento de Efluentes de Obras; Programa de Monitoramento de Ruídos de Obras; Programa de Monitoramento de Sinalização e Controle de Tráfego na Obra; Programa de Monitoramento de Processos Erosivos; Programa de Monitoramento de Vigilância Sanitária Ambiental; Programa de Monitoramento de Educação Ambiental; Programa de Monitoramento de Gerenciamento de Resíduos Sólidos; e Programa de Monitoramento de Recursos Hídricos Superficiais;

- Programa de Monitoramento das Ações de Limpeza do Terreno;

Esse programa será desenvolvido pela contratada durante a limpeza do terreno para início das obras.

- Remoção da Vegetação, Espécies da Fauna e Movimento de Terra;

Esse programa será desenvolvido pela contratada durante a retirada da vegetação principalmente nos locais das bacias e caminhamento das redes de drenagem. Estando o parcelamento inserido em área urbana consolidada não haverá impacto na fauna.

- Programa de Monitoramento de Efluentes de Obras;

Esse programa tem a finalidade de manter dar destinação aos efluentes de obras, principalmente esgotamento sanitário.

- Programa de Monitoramento de Ruídos de Obras;

Esse programa será de responsabilidade da Terracap.

- Programa de Monitoramento de Sinalização e Controle de Tráfego na Obra;

Esse programa será de responsabilidade da contratada e fiscalizado pela Terracap.

- Programa de Monitoramento de Processos Erosivos;

Esse programa será monitorado pela Terracap.

- Programa de Monitoramento de Vigilância Sanitária Ambiental;

Esse programa será de responsabilidade da contratada quanto aos aspectos relacionados a obras e será fiscalizado pela Terracap.

- Programa de Monitoramento de Educação Ambiental;

Esse programa será desenvolvido pela Terracap.

- Programa de Monitoramento de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;

Esse programa será de responsabilidade da contratada quanto aos aspectos relacionados a obras e será fiscalizado pela Terracap.

- Programa de Monitoramento de Recursos Hídricos Superficiais;

Esse programa será desenvolvido pela Terracap.

LI - 9. Elaborar e executar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas ou Alteradas (PRADA) referente à recuperação da voçoroca localizada nas proximidades do empreendimento, conforme Termo de Referência emitido pela área responsável pelas atividades de Recuperação Ambiental do IBRAM;

A execução desse projeto ficou a cargo da contratada como forma de dar destinação ao material resultante das escavações e/ou resto de obras.

LI - 10. Elaborar e executar Programa de Educação Ambiental, conforme Termo de Referência emitido pela área de Educação Ambiental do IBRAM;

A execução do Programa de Educação Ambiental está sob a responsabilidade da Terracap.

LI - 11. Executar o Programa de Educação Ambiental para Trabalhadores, atendendo na íntegra todas as recomendações da Diretoria de Vigilância Ambiental em Saúde - DIVAL;

A execução do Programa de Educação Ambiental para Trabalhadores - PEAT será de responsabilidade da Terracap com a colaboração da contratada.

LI - 12. Elaborar e executar programa de monitoramento da qualidade da água para consumo disponibilizada aos trabalhadores da obra, em conformidade com o Argo 13º da Portaria MS nº 2.914/2011, disponibilizando à DIVAL os relatórios dos parâmetros analisados, além de apresentação de relatórios semestrais para a DIVAL sobre o controle e monitoramento da poluição do ar nas áreas do empreendimento e adjacentes aos canteiros de obra durante fase de implantação e operação do empreendimento;

Considerando que o empreendimento está com a rede de água implantada, somente nas obras mais distantes deverá ser informado sobre a fonte de água dos trabalhadores. Os demais controles serão de responsabilidade da Terracap.

* (Resposta oferecida pelo Núcleo de Licenciamento Acompanhamento e Monitoramento Ambiental - NULIC, Despacho nº 41066647)

2.2. **PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS (B) - GAC-GEATE Nº 202005250042 (40796725)** - Respostas oferecidas pela Coordenação de Projetos/SUPLAN/SEDUH, Despacho nº 40835239, Processo nº 00390-00003316/2020-41

2.2.1. *Na NGB 059 de 2016 nos lotes tipo 01 e na NGB 057 de 2016 nos lotes tipo 1 e 2 é obrigatório o afastamento de 3,00m (três metros) no pavimento térreo nestas divisas, configurando galeria de circulação.*

Pergunta-se: *A galeria pode ser apoiada com pilares ou toda galeria tem que ser em balanço?*

R: As normas dispõem sobre alinhamento obrigatório dos pavimentos superiores com a divisa (item 5.5):

"5.b - Alinhamento e galeria de circulação de pedestre para lotes Tipo 1 e 2: Alinhamento Obrigatório no embasamento até pelo menos 6,00 (seis) metros de altura com as divisas dos lotes voltadas para logradouro público."

Assim, a galeria exigida na norma constitui o recuo do pavimento térreo em 3m, com relação à divisa do terreno. Sendo assim, os pavimentos superiores estão sobre a galeria, o que requer necessariamente

que ela esteja apoiada em pilares. O conceito é diferente de marquise que se trata de um elemento que se projeta na fachada do prédio por sobre a área pública.

2.2.2. *Na NGB 059 de 2016 nos lotes tipo 01 e na NGB 057 de 2016 nos lotes tipo 1 e 2 não informa sobre os fechamentos das divisas do lote.*

Pergunta-se: *Após a termino da galeria é permitido o fechamento de todo lote com cercas e muros? Dessa forma, não será permitido a circulação de pedestres para as áreas do interior do lote.*

R: Deve ser seguido o disposto na LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019 que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, em seus art.33 e 35.

"Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido: I - altura máxima de 2,70 metros; II - no mínimo 70% de transparência visual.

§ 1º Os lotes destinados ao uso institucional estão dispensados do atendimento das condicionantes previstas nos incisos I e II do caput, desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica das secretarias de estado do Distrito Federal competentes.

§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja com elemento vegetal.

§ 3º É proibido o cercamento da:

I - projeção;

II - galeria obrigatória;

III - fachada ativa."

Ou seja, não é permitido o cercamento de galeria. Na divisa lateral, após a galeria, é permitido o cercamento de acordo com os parâmetros acima mencionados.

2.2.3. *Na NGB 059 de 2016 nos lotes tipo 01 e na NGB 057 de 2016 nos lotes tipo 1 e 2 informa que no Térreo o uso deve ser industrial, comercial, prestação de serviços e institucional. Não é informado nada sobre a ocupação com estacionamentos e garagens.*

Pergunta-se: *O Pavimento térreo pode se utilizado para vagas de estacionamentos para atender exclusivamente os usos dos pavimentos superiores?*

R: Entendemos que os usos mencionados para o térreo referem-se às áreas construídas. Havendo espaço não edificado no lote, e atendida a taxa de permeabilidade, o restante poderá ser usado como estacionamento.

3. CONCLUSÃO

3.1. Tendo em vista as manifestações das áreas competentes, essa é a resposta para os pedidos de esclarecimentos formulados pela empresa DIRECIONAL ENGENHARIA, referente ao Edital de Licitação Pública nº 6/2020 – Habita Brasília, Recanto das Emas – Centro Urbano e Subcentro Urbano.

3.2. Deixe-se consignado que o pedido de esclarecimento, com as respectivas respostas, encontram-se disponibilizados no site da Terracap no seguinte endereço eletrônico: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/compre-imoveis/licitacoes/listagem-compre-imoveis-licitacao/245-edital-de-licitacao-habita-brasilia-recanto-das-emas-centro-urbano-e-subcentro-urbano>.

BRUNO CÉSAR SANTANA DE MENESES

Comissão Permanente de Licitação para Venda de Imóveis - COPLI
Presidente



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO CESÁR SANTANA DE MENESES - Matr.0002487-2, Presidente de Comissão de Licitação de Venda de Imóveis**, em 23/06/2020, às 17:13, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **42301110** código CRC= **75E15DB6**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF

061 33422333
