



Government of the Federal District
Secretary of State of Transport and Mobility of the Federal District

Bidding - Support Team

Informative Note n.º 4/2024 - SEMOB/SUAG/PREG

Brasília-DF, 26 of March of 2024.

RESPONSE TO QUESTIONS FORMULATED BY BIDDERS:

Número da questão formulada	Item ou Subitem do Edital	Esclarecimento solicitado	Resposta
1	Item II, letra a), item 17.9.1	Entendemos que a construção e operação de Hotéis e Shopping Centers (com circulação de pessoas ou áreas compatíveis com os requisitos) comprova aptidão para o desempenho, pela similaridade com a opção editalícia de “centro de convenções”. Nosso entendimento está correto?	Sim. O entendimento está correto. Construção de Hotéis e Shopping Centers, se enquadram no item 17.9.1. a) e b).
2	Anexo III – Minuta de Contrato (Cláusula 12)	Durante o prazo de concessão, será possível criar novas formas de exploração comercial nomeadas como Receitas Acessórias. Solicitamos esclarecimentos que se seguem: a) qual será o procedimento para apresentação e aprovação dos projetos de receitas acessórias? b) em qual prazo? c) qual seria a natureza jurídica da formalização destas novas autorizações (termo de aditamento, novo contrato de concessão à parte, etc).	a) O procedimento é o que está estabelecido na subcláusula 12.16.3. do Contrato. b) Poderá ser apresentados os projetos a qualquer tempo dentro do período de vigência do Contrato de Concessão, entre a Concessionária e o Poder Concedente. c) Os contratos serão regidos pelo direito privado entre a Concessionária e Terceiros Não Relacionados, não impactando em Termo de Ajustamento entre a Concessionária e o Poder Concedente.

3	Anexo – Cadernos Técnicos e Estudos.	O quadro fixo de funcionários para operação da rodoviária como dimensionado em estudo é condição <i>sine qua non</i> para a concessão? Ou será facultada a opção de ajustá-lo para adequação à demanda, mantendo o padrão de desempenho?	O número de funcionários para operação, manutenção e conservação apresentado nos estudos é uma referência para composição de preço. Durante o período da Concessão é facultada a Concessionária o empenho da força de trabalho necessária à operação, manutenção e conservação do Complexo da Rodoviária, podendo ajusta-la.
4	Anexo III – Minuta de Contrato (Cláusula 12)	O contrato diz, no subitem 4. do item “12.1.2. – DIRETRIZES PARA A LOCAÇÃO”, que “ <i>Não serão permitidas atividades eventuais ou permanentes tais como feiras, eventos, food trucks, serviços em sistema drive-in ou drive-thru</i> ”. Esta vedação se aplica somente às áreas internas das lojas alugadas? Caso negativo, favor listar objetivamente quais áreas são objeto desta proibição.	Esclarecemos que no Contrato, está estabelecido na subcláusula 12.12.4 – Em havendo interesse público poderá ser autorizado a realização de atividades eventuais ou permanentes tais como feiras, eventos, food trucks, serviços em sistema <i>drive-in</i> ou <i>drive-thru</i> . O Contrato e todos outros documentos relativos da Concorrência nº 01/2024/SEMOB/DF, estão disponibilizadas no sítio: https://concessaodarodoviaria.df.gov.br/
5	Anexo III – Minuta de Contrato (Cláusula 12)	Sobre as “outras aplicações porventura propostas pela Concessionária” para exploração de mídia, citadas no subitem 2. do item “12.3. – EXPLORAÇÃO DOS ESPAÇOS PUBLICITÁRIOS”: a) como será o procedimento para apresentação e aprovação dos projetos? b) em qual prazo? c) qual seria a natureza jurídica da formalização destas novas autorizações (termo de aditamento, novo contrato de concessão à parte, etc)?	a) A apresentação do projeto será de livre escolha da Concessionária, desde que cumprido o estabelecido na subcláusula 12.14.3. b) Poderá ser instalada os MMPRR, a qualquer tempo dentro do período de vigência do Contrato de Concessão, entre a Concessionária e o Poder Concedente. c) Os contratos serão regidos pelo direito privado entre a Concessionária e Terceiros Não Relacionados, como estabelecido na subcláusulas 12.14.1, 12.14.3, 12.14.6, não impactando em Termo de Ajustamento entre a Concessionária e o Poder Concedente. O Contrato e todos outros documentos relativos da Concorrência nº 01/2024/SEMOB/DF, estão disponibilizados no sítio: https://concessaodarodoviaria.df.gov.br/
6	Anexo – planilha de orçamento referencial da obra de revitalização geral da rodoviária (“A4 - Investimentos - R3”)	A respeito de aprovações dos projetos em órgãos para autorizações e aprovações, faz-se duas perguntas: a) Tendo em vista que os projetos executivos deverão ser elaborados como parte do escopo da concessionária, as devidas aprovações nos órgãos	a) Sim. Obrigações estabelecidas na subcláusula 9.1.7. e Cláusula 10. do Contrato de Concessão. b) Não há previsão de prorrogação automática de prazos contratuais, em função de atraso em aprovação de projetos. Em acontecendo atrasos nas aprovações de projetos, que o Poder Concedente tenha dado causa, poderá ser acordado entre a Concessionária e o Poder Concedente possível prorrogação de prazo contratual.

		<p>(CAP, SEDUH, CBMDF, etc) serão também responsáveis da concessionária?</p> <p>b) Para um empreendimento com esta complexidade, o risco de atraso por parte dos órgãos responsáveis por aprovações é evidentemente uma preocupação, pois seria impacto direto no caminho crítico dos investimentos. Em caso destes atrasos supracitados, fica garantida a reprogramação dos prazos de obras, investimentos e de contrato que restem prejudicados?</p>	<p>Aplica-se o estabelecido na subcláusula 10.2 e subcláusula 6.7.5.5. do Contrato.</p>
7	<p>Anexo – planilha de orçamento referencial da obra de revitalização geral da rodoviária (“A4 - Investimentos - R3”)</p>	<p>O item 04.07.100, intitulado “Estação do BRT”, foi composto através de um custo estimado de R\$ 3.702,34 por metro quadrado. Dada a relevância do item (R\$ 9.631.705,07 em orçamento), é importante um detalhamento mais aprofundado para conferência do escopo considerado.</p> <p>Sobre este item:</p> <p>a) há projetos básicos desta Estação de BRT?</p> <p>b) há memorial da origem do valor unitário de R\$ 3.702,34?</p> <p>c) Tendo em vista a disposição centralizada de pilares e abertura absoluta de vãos demonstrados nas imagens do Caderno 2.1, se torna indispensável ter projetos em mãos para correta caracterização do escopo, uma vez que para atender balanços expressivos como os dessas lajes se faz necessário uso de sistemas especiais de lajes e/ou protensão, além da provável limitação para</p>	<p>a) Os estudos apresentam a concepção a nível de anteprojeto.</p> <p>b) O valores foram parametrizados com os custos de implantação do Terminal do BRT do Gama e Estações do BRT Oeste, como referência para composição dos custos.</p> <p>c) Os projetos a nível básico e executivo são de competência da Concessionária, que deverá desenvolvê-los para submissão à aprovação dos órgão competentes.</p>

		execução de fundações naquele local. Essa análise está contemplada nos estudos preliminares realizados?	
8	Anexo – planilha de orçamento referencial da obra de revitalização geral da rodoviária (“A4 - Investimentos - R3”)	O item 04.07.320, intitulado “Edificações Comerciais”, foi composto a partir do CUB/m ² e um custo de ar condicionado por metro quadrado. Sobre esta estrutura, a) há projetos básicos destas Edificações Comerciais (Plataforma Superior)? b) assim como na questão anterior, se faz necessário um detalhamento maior para análise do escopo pretendido.	Considerando que será executado o Cenário 1 dos estudos, a área e edificações que serão requalificadas são aqueles já edificadas na plataforma superior. a) Elaboração de projetos básicos e executivos para execução da obra deverão ser elaborados Concessionária. b) Os valores referenciais apresentados é o mínimo aceitável. Cabe a proponente fazer a composição de seus custos.
9	Anexo – planilha de orçamento referencial da obra de revitalização geral da rodoviária (“A4 - Investimentos - R3”)	Não foram localizados projetos de instalações elétricas, hidrossanitárias, de detecção/combate a incêndio, ou de instalações mecânicas. O orçamento contempla alguns itens com composições paramétricas, medidos por “ponto”, por exemplo (vide item 06.01.404 e 05.01.200). Sobre este assunto, a) esses projetos já estão prontos, ou ainda serão desenvolvidos no escopo da concessionária? b) há memorial detalhando a quantificação realizada para o orçamento referencial?	a) O projetos deverão ser desenvolvidos pela Concessionária. b) Para composição do preço a proponente deverá utilizar quantitativos referenciais mínimos apresentados nos estudos.
10	Anexo – planilha de orçamento referencial da obra de revitalização geral da rodoviária (“A4 - Investimentos - R3”)	Ainda sobre este orçamento, as propostas/cotações específicas utilizadas nos orçamentos referenciais (quando não foi aplicável nenhuma composição do SINAPI ou SICRO) serão disponibilizadas?	Toda documentação de referência com vistas a formulação de proposta, está disponibilizada no sítio https://concessaodarodoviaria.df.gov.br/ . Todos projetos da Rodoviária do Plano Piloto de posse dos órgãos do Governo do Distrito Federal, deverão ser disponibilizados à Concessionária.
11	Anexo – planilha de orçamento referencial da obra de recuperação	Diante da soma expressiva deste orçamento de recuperação estrutural (R\$ 54.952.899,63), há determinados tópicos	a) Os quantitativos apresentados nos estudos são referenciais. Para composição do preço a proponente deverá utilizar a quantitativos mínimos apresentados nos estudos.

	<p>estrutural da Rodoviária e do Reservatório (“A8 - Investimentos – Recup Estrutural_R2”)</p>	<p>relevantes a serem tratados:</p> <p>a) Existe memorial de cálculo para as quantidades apresentadas no orçamento analítico?</p> <p>b) Existem projetos básicos que auxiliam nestes levantamentos realizados? Caso positivo, estes projetos serão fornecidos?</p> <p>c) Há algum projeto, mesmo que somente de levantamento arquitetônico, para o reservatório d’água de 02 células a ser recuperado, objeto dos itens 05.00.000?</p> <p>d) Serão disponibilizadas as propostas específicas porventura utilizadas na elaboração de composições que não se encontravam disponíveis nas bases SINAPI ou SICRO?</p> <p>e) Quando desenvolvidos os projetos executivos de reforço estrutural, em caso de discrepância de soluções ou quantitativos, o risco por essas diferenças é alocado completamente no escopo da concessionária, sem participação do poder concedente?</p>	<p>b) Há anteprojetos. Todos projetos da Rodoviária do Plano Piloto de posse dos órgãos do Governo do Distrito Federal, deverão ser disponibilizados à Concessionária vencedora do Certame.</p> <p>c) Há projetos. Todos projetos da Rodoviária do Plano Piloto de posse dos órgãos do Governo do Distrito Federal, deverão ser disponibilizados à Concessionária.</p> <p>d) Para composição do preço a proponente deverá utilizar ao menos os quantitativos mínimos apresentados nos estudos.</p> <p>e) Sim.</p>
12	<p>Anexo III – Minuta de Contrato (Cláusula 6ª)</p>	<p>A respeito da Certificadora, citada em minuta de contrato, não foi possível localizar o custo da contratação na planilha de modelo financeiro do edital (“RPP Modelo Econômico Financeiro – Final 12.2022”). O valor desta contratação consta de alguma forma na referida planilha? Caso positivo, com qual nomenclatura? Caso negativo, favor confirmar se este custo deve ser considerado junto dos</p>	<p>Sim. Na Planilha “RPP Modelo Econômico Financeiro – Final 12.2022”), "aba" Premissas, linha 80, nomenclatura - Verificador Independente. São custo de OPEX.</p>

		demais custos de OPEX da Concessionária ou não.	
13	Caderno 4 – Plano Funcional e Operacional	<p>Na sua página 15, o caderno cita que: “As receitas provenientes do aluguel de áreas públicas estão pautadas no Decreto 30.141, que determina os valores cobrar para taxa de ocupação [...]”.</p> <p>Entendemos que, de acordo com a Cláusula 12ª da Minuta de Contrato deste edital, em seu item “12.1.1. – TAXA COMERCIAL”, durante a concessão o aluguel a ser cobrado "poderá sofrer variações conforme valor de mercado, por se tratar de valor de aluguel”, ou seja, sem nenhum tipo de limitação ou parametrização governamental.</p> <p>Solicitamos, por gentileza, confirmar se, de fato, os aluguéis serão ajustados e negociados pela concessionária a valor de mercado, sem participação ou regulação do poder concedente.</p>	<p>Não haverá interferência do Poder Concedente, na celebração dos contratos e negociações de preço entre a Concessionária e os atuais permissionários ou autorizatários detentores de Termo de Permissão de Uso, qualificada ou não.</p> <p>No tocante ao valor de mercado, esclarecemos que a Taxa de Ocupação (equivalente ao aluguel do espaço comercial) está definida na subcláusula 12.11 do Contrato.</p> <p>Quanto a negociações, observar o que estabelece a subcláusula 12.11.3. “a Taxa de Ocupação poderá sofrer variações conforme valor de mercado, por se tratar de aluguel”.</p> <p>Prevalece o Contrato.</p>
14	Caderno 4 – Plano Funcional e Operacional	<p>Na sua página 11, o estudo aponta que existem 4.694,43m² de área bruta locável no complexo. Já no “Caderno 7 – Modelagem Econômico- Financeira”, a área bruta locável apresentada na “Tabela 13. Premissas Ocupação”, onde ao somar as áreas dispostas, encontramos um total de 4.766,66m². Tendo em vista que as informações são conflitantes, qual será a área bruta locável real para a concessão?</p>	<p>A Área Bruta Locável – ABL, a ser considerada para proposta é a constante da subcláusula 8.11.2. do Contrato.</p>
15	Caderno 3 – Recuperação Estrutural	<p>No arquivo disponibilizado via Google Drive para este caderno, muitas das imagens estão em branco, tornando impraticável a leitura e entendimento do laudo. Este arquivo será</p>	<p>O Caderno 3 – Recuperação Estrutural que estava com as imagens corrompidas foi substituído. O Caderno 3 – Recuperação Estrutural está disponibilizado com todas as imagens no sítio: https://concessaodarodoviaria.df.gov.br/.</p>

disponibilizado com todas
as imagens?



Documento assinado eletronicamente por **VALDETE AMARAL DIAS - Matr.0283314-X**,
Presidente da Comissão, em 26/03/2024, às 17:02, 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= 136926735](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=136926735) código CRC= **164F5125**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAUS Quadra 01, Bloco G, Lotes 3 e 5 - CEP 70070-010 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.semob.df.gov.br

00090-00021800/2023-33

Doc. SEI/GDF 136926735

Criado por [0100283314X](#), versão 3 por [0100283314X](#) em 26/03/2024 17:01:49.