

CADERNO DE PERGUNTAS E RESPOSTAS
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 24/2023

LICITANTE A

1- Em referência ao processo licitatório citado acima, vimos através dessa pedir esclarecimento quanto a forma de pagamento pelos serviços objeto do pleito.

Detectamos que há um conflito entre dois dispositivos do processo licitatório, conforme demonstrado a seguir, que necessitam de esclarecimento.

1. No EDITAL consta o que segue abaixo:

16. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

16.1. Os pagamentos serão realizados pela Contratante, em até 30 (trinta) dias corridos contados da entrega pela Contratada do cumprimento das Ordens de serviços, atendidos os prazos constantes do Cronograma Físico Financeiro Anexo C deste TERMO, e de acordo com as faturas aprovadas pela Comissão de Fiscalização do Contrato.

2. No Anexo II Minuta Contrato consta o que está abaixo transcrito:

CLÁUSULA NONA: CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O CONTRATANTE deverá pagar à CONTRATADA o valor total de R\$ _____ (_____), em 36 (trinta e seis) parcelas, no valor de R\$ _____ (_____), cada uma delas, sendo efetuadas mensal, sucessiva e diretamente na conta corrente no _____, agência _____, de titularidade da CONTRATADA, junto à instituição financeira contratada pelo Estado.

Ocorre que nos dois há um choque quanto a forma de pagamento, pois a primeira vincula a medições de serviços e a segunda a um cronograma de parcelas previsíveis, iguais e sucessivas no decorrer do contrato, que parece, no caso em tela, mais apropriado, permitindo estabilidade no cronograma financeiro para ambas as partes.

Gostaríamos de requerer esclarecimentos quanto a forma de pagamento que será praticada, pois isso pode causar equilíbrio ou desequilíbrio econômico / financeiro ao contrato.

RESPOSTA: A pergunta em questão chamou a atenção da administração da necessidade de realizar adequação no instrumento convocatório, o que foi feito, com republicação de novo edital e remarcação da data. Os documentos encontram-se anexados no SIGA – Sistema Integrado de Gestão de Aquisições - compras. rj.gov.br.

LICITANTE B

1- No objeto do termo de referência menciona-se o levantamento de documentação, existem em banco de dados físicos e digitais, integrados ou não. Onde encontram-se os documentos físicos? De qual forma os dados digitais serão disponibilizados?

RESPOSTA: Encontram-se de posse da Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial da Secretaria de Estado da Casa Civil e serão disponibilizados oportunamente ao ato de adjudicação do objeto licitado. Os dados digitais serão disponibilizados por dispositivos de armazenamento, backup de dados e transferência de arquivos entre dispositivos.

2- No procedimento de vistoria técnica, existem imóveis localizados em locais que podem comprometer a segurança do profissional, assim como da disponibilidade de acesso ao imóvel? Caso existam, poderá ser descartada mediante justificativa?

RESPOSTA: Sim. Cada caso terá um tratamento diferenciado, buscando-se num primeiro momento um contato com Associação de Moradores e representantes da Comunidade, na tentativa de que o saneamento seja realizado na totalidade de imóveis pertencentes ao Estado do Rio de Janeiro.

3- No procedimento de vistoria técnica, existem imóveis localizados em locais que podem comprometer a segurança do profissional, assim como da disponibilidade de acesso ao imóvel? Os imóveis não necessitam de vistoria interna, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Não está correto o entendimento.

4- Item (vii) do objeto do termo de referência: “Apoio técnico especializado no tratamento e organização do legado existente”.

Por favor, esclarecer as expectativas e detalhar quais são os entregáveis esperados para essa atividade.

RESPOSTA: Expectativas são de sanear 100% do inventário imóvel existente. Quanto aos integráveis constam os serviços descritos de forma pormenorizada no Termo de Referência, inclusive quanto as fases de execução.

5- Item (viii) do objeto do termo de referência: “Digitalização dos documentos existentes nos diversos banco dos dados (...)”

Por gentileza, esclarecer as expectativas e detalhar quais são os entregáveis esperados para essa atividade.

RESPOSTA: Expectativa é de que toda a documentação inerente ao patrimônio imóvel próprio Estadual possa ser acessada de forma eletrônica, quanto aos entregáveis dizem respeito ao total estimado de imóveis de 3.990.

6- Item (viii) do objeto do termo de referência: “Digitalização dos documentos existentes nos diversos banco dos dados (...)”

Qual é a quantidade aproximada de banco de dados e especificações deles?

RESPOSTA: Resposta constante do item 5.

7- Item (viii) do objeto do termo de referência: “Digitalização dos documentos existentes nos diversos banco dos dados (...)”

Por gentileza, especificar do que se trata a centralização em sistema único, informar a plataforma e/ou formato dos dados e caso seja necessário entregar apenas informações digitalizadas, por GENTILEZA, informar o formato de entrega.

RESPOSTA: A Plataforma será disponibilizada pelo Proderj, no formato padrão de digitalização.

8- Item (viii) do objeto do termo de referência: “Digitalização dos documentos existentes nos diversos banco dos dados (...)”

Indicar a quantidade total de documentos a serem digitalizados e confirmar que todos os documentos serão disponibilizados pela Contratante.

RESPOSTA: A quantidade total de imóveis restou estimada em 3990, os documentos poderão ser disponibilizados pela Contratante ou por terceiros, considerando que o objeto licitado é justamente o saneamento de informações, considerando a ausência de informações e regularização de alguns imóveis.

9- Item (x) do objeto do termo de referência: “Gestão ativa e monitoramento periódico estadual, possibilitando acompanhamento de taxas, impostos, consumo, etc.”.

Por gentileza, esclarecer as expectativas e detalhar quais são os entregáveis esperados para essa atividade.

RESPOSTA: A Gestão ativa e monitoramento periódico compreende atividades rotineiras quanto a fixação e cobrança de taxas de ocupação, pagamento e isenção de impostos, contas de consumo como água, luz, gás dentre outras similares que dizem respeito à gestão ativa.

10- Item (x) do objeto do termo de referência: “Gestão ativa e monitoramento periódico estadual, possibilitando acompanhamento de taxas, impostos, consumo, etc.”.

Será apenas durante o período de vigência contratual ou de execução do projeto?

RESPOSTA: Durante a vigência contratual.

11- Clausula 3.1.1., item (c) Georreferenciamento das áreas:

Será produto de entrega, as coordenadas geográficas, sendo, latitude e longitude do logradouro, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Não está correto entendimento, georreferenciamento compreende além da latitude e longitude, coordenadas geográficas no sistema SIGRAS 2000, indicação do polígono do imóvel marcado com as medidas obtidas em campo, e ainda, com a indicação das medidas constantes da matrícula do imóvel no Registro Geral de Imóveis. O arquivo deverá ser entregue em shapefile ou geodatabase.

12- Clausula 3.1.2.”, quanto as medidas voltadas a regularização da ocupação e desocupação (bullets 2 e 3).

Espera-se a identificação da situação de ocupação sem a necessidade dos procedimentos legais e administrativas para execução, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Correto entendimento.

13- Clausula 3.1.2.”, quanto as medidas voltadas a regularização da ocupação e desocupação (bullets 2 e 3).

Encaminhar listagem com o endereço ou cidades onde os imóveis estão localizados

RESPOSTA: A contratação em tela diz respeito justamente ao saneamento de informações, diante de ausência de regularização de alguns imóveis, portanto essa listagem da ocupação, desocupação e vocação para futura ocupação constitui-se em obrigação do futuro Contratado.

14- Clausula 3.1.3., Regularização Fundiária:

Espera-se a identificação do status quanto as irregularidades sem a necessidade dos procedimentos legais e administrativas para execução da regularização, está correto nosso entendimento? Nesta fase, faremos o levantamento, separação e classificação das irregularidades identificadas, bem como dos apontamentos das ações necessárias, para execução posterior das medidas necessárias para as diversas situações encontradas de forma estruturada e estratégica pela CONTRATANTE, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Não está correto entendimento, sendo obrigação do futuro Contratado:

3.1.3 – Regularização Fundiária:

Após a conclusão do estudo preliminar e diagnóstico, atrelado a vocação dos imóveis, com as irregularidades identificadas pertinentes à situação fundiária, poderão ser adotadas as ações necessárias para regularização das áreas. Para tanto, poderão ser realizadas as seguintes ações:

- Promoção de regularização dominial – transferência de Propriedade;
- Projeto de Retificação e Memorial Descritivo;
- Projeto de Destaque e Memorial Descritivo;
- Projeto de Unificação e Memorial Descritivo;
- Estudo e Levantamento de Confrontantes;
- Requerimento e Acompanhamento junto ao Cartório de registro de Imóveis e Demais Órgãos Competentes.

15- “Item 3.1.4”

Qual a base de dados do qual este ponto se refere?

RESPOSTA: Os Imóveis serão identificados e indicados pela Contratante.

16- “Item 3.1.4”

Qual a expectativa da totalidade de bens que deveriam ser objeto de avaliação (defasados ou com potencial de utilização distintos)?

RESPOSTA: O total estimado é de 3.990 imóveis.

17- “item 3.1.6 – C”.

Comenta-se em apoio técnico para estratégia de dados sensíveis, quais seriam estes dados? Levantamos este ponto apenas para verificar a questão de qualquer tratativa em relação à LGPD.

RESPOSTA: Apoio técnico consubstanciado nas diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

18- Clausula 3.2.3.”, no caso dos estudos de viabilidade vocacional:

Avaliação dos impactos Fiscais. Por gentileza, esclarecer as expectativas e detalhar quais são os entregáveis esperados para essa atividade.

RESPOSTA: Identificar as possibilidades de destinação e/ou melhor aproveitamento dos imóveis. Dentre as possibilidades previstas de propositura, estariam contempladas:

- Concessões e/ou Permissões de Uso;
- Medidas voltadas à regularização da Ocupação;
- Medidas voltadas a Desocupação; ▪ Exploração Comercial;
- Estruturação de Parcerias Público Privada - PPP's;
- Estruturação de Fundos Imobiliários.

A expectativa desse entregável é o uso racional de todo o inventário imobiliário existente, que contempla além de possibilidade de fonte extraordinária de receita ao Estado, a conservação, recuperação e manutenção das edificações e do patrimônio imóvel.

19- Item 3.2.4”

As reuniões internas e externas serão realizadas somente entre a SECC e a Contratada, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Não está correto entendimento, as reuniões internas e externas poderão ser realizadas com a cooperação técnica de outras Secretarias, órgãos e Institutos cujas atividades estão intrinsecamente ligadas ao objeto a ser licitado, a exemplo do ITERJ, que atualmente promove a regularização fundiária no Estado do Rio de Janeiro.

20- Item 3.2.5 - Entendemos que as atividades relacionadas a avaliação de imóveis são de responsabilidade de profissionais com formação em engenharia civil e arquitetura, nesse sentido os profissionais com formação nessas duas áreas atendem o exigido no edital, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Não, conforme consta no item 3.2.5 do Termo de Referência, o mínimo exigido da Equipe técnica é:

3.2.5. A contratada deverá dispor de uma equipe técnica especializada, a ser por ela detalhada e integrada por profissionais de seu quadro de colaboradores, a qual, consideradas as especificidades dos trabalhos de análises e estudos técnicos exigidos deve contar, no mínimo, 01(UM) Coordenador Geral e 01(UM) profissional de cada área da Advocacia (Direito Administrativo/Civil e Imobiliário), da Arquitetura e Urbanismo, da Economia e da Tecnologia da Informação.

21- “Item 3.3. a futura contratada disponibilizará ferramentas e instrumentos com o foco no saneamento das informações....”.

Para esse quesito, espera-se que a Contratada disponibilize um dashboard de controle e análise, está correto nosso entendimento? A Constante atualização se dará apenas durante o período de execução do contrato, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Correto entendimento.

22- Observando a aptidão de um quantitativo de 50% do total de itens ou do serviço, entendemos que qualquer atividade poderá ser subcontratada, está correto nosso entendimento?

RESPOSTA: Incorreto entendimento, o objeto principal que diz respeito à análise, não poderá ser subcontratado, sob pena de violação a pressupostos da Lei de Licitação e Contratos (Lei 8666/93). Sendo vedada a subcontratação total do objeto, sob pena de descaracterizar a própria licitação e o caráter “intuitu personae” dos contratos administrativos.