



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Divisão de Gestão Operacional

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA Nº III

Proposta Comercial Empresa Construções e Empreendimentos SANTA FÉ LTDA.

PROCESSO: 59000.028326/2019-62

1. APRESENTAÇÃO

- 1.1. Data e horário da vistoria: 9/01/2020, 15h.
 1.2. Método de vistoria: coleta de dados através de Formulários de Avaliação (1707639) e relatórios fotográficos (1706483; 1706488 e 1706491).
 1.3. Material fornecido durante vistoria: Nenhum
 1.4. Relação das pessoas presentes na vistoria:

Nome	Cargo/Atribuição
Carlos Estevão Taffner	Representante da proponente (xxx)
José Maria da Silva	Representante da proponente (xxx)
Alexandre Simões	Técnico em Refrigeração (Proclima)
Ana Luiza de Melo Magalhães	Arquiteta (Proclima)
Carlos Batista da Silva	Encarregado Geral (Proclima)
Cleidiane Maria dos Santos Damásio	Coordenadora Geral de Suporte Logístico
Cristiano Lima	Eletroeletrônico (Proclima)
Diego Rosa Mota	Engenheiro CGSL
Elias Marques Cotrim	Coordenador Geral de Tecnologia da Informação
Fabiano Rodrigues de Abreu	Assessor Especial SECEX
Hércules Porto de Souza	Engenheiro CGSL
Luiz Carlos Chagas Felipe	Engenheiro CGSL
Miriam Lima Dos Santos	Coordenadora de Infraestrutura
Marcella Guedes Liu	Chefe de Divisão de Acompanhamento de Contratações
Wantuir Rossi Rodrigues	Arquiteto (Proclima)

2. INFORMAÇÕES GERAIS DA PROPOSTA

- 2.1. Proposta: Processo 59000.032498/2019-31
 2.2. Tipo de prédio: Prédio com pavimentos múltiplos.
 2.3. Áreas:

	ÁREAS (m²)		
	Edifício EQN 102/103	Edifício SBS LOTE 06	Edifício SBN LOTE 11
Área edificada (A _e)	9.994,33	13.548,20	9.371,57
Áreas de garagem (A _g)	2.392,50*	3.474,75	5.486,70
Área compartilhada (fração)	--	--	--
ÁREA TOTAL (A_t)	12.386,83	17.022,95	14.858,27

* Área de garagem levantada por estimativa, visto o multiuso da área, bem como, a dificuldade de identificação das medidas no projeto apresentado.

- 2.4. Custos:

	CUSTOS					
	Edifício EQN 102/103		Edifício SBS LOTE 06		Edifício SBN LOTE 11	
	<u>MENSAL</u>	<u>UNITÁRIO</u>	<u>MENSAL</u>	<u>UNITÁRIO</u>	<u>MENSAL</u>	<u>UNITÁRIO</u>
	(R\$)	(R\$/m ²)	(R\$)	(R\$/m ²)	(R\$)	(R\$/m ²)
Aluguel	400.000,00	32,29	350.000,00	20,56	400.000,00	26,92
Condomínio *	--	--	--	--	--	--
TOTAL	400.000,00	32,29	350.000,00	20,56	400.000,00	26,92

*Condomínio opcional.

CUSTOS ANUAIS (R\$)

Edifício EQN 102/103	Edifício SBS LOTE 06	Edifício SBN LOTE 11
-------------------------	-------------------------	-------------------------

Aluguel	4.800.000,00	4.200.000,00	4.800.000,00
Condomínio	--	--	--
IPTU	148.000,00	185.000,00	150.000,00
TOTAL	4.948.000,00	4.385.000,00	4.950.000,00

2.5. Quantidade de vagas de garagem:

- 2.5.1. Edifício EQN 102/103: 227 unidades privativas;
 2.5.2. Edifício SBS LOTE 06: 92 unidades privativas;
 2.5.3. Edifício SBN LOTE 11: 200 unidades privativas.

2.6. Distância do Bloco E:

- 2.6.1. Edifício EQN 102/103: 4 km;
 2.6.2. Edifício SBS LOTE 06: 2,4 km;
 2.6.3. Edifício SBN LOTE 11: 2,6 km.

2.7. Distância de parada de ônibus com linha para Rodoviária do Plano Piloto:

- 2.7.1. Edifício EQN 102/103: 650 m;
 2.7.2. Edifício SBS LOTE 06: xxxx;
 2.7.3. Edifício SBN LOTE 11: Muito próximo a rodoviária, ainda assim, ponto de ônibus a 150m.

2.8. Idade do Edifício:

- 2.8.1. Edifício EQN 102/103: Menos de 10 anos (2016);
 2.8.2. Edifício SBS LOTE 06: Mais de 10 anos;
 2.8.3. Edifício SBN LOTE 11: Menos de 10 anos.

3. **DESCRIÇÃO GERAL DOS EDIFÍCIOS**

3.1. Trata-se de edificações constituídas por única edificação, destinadas a mono locatário, sendo opcional a contratação de serviço de condomínio.

3.2. São compostas por:

- 3.2.1. Edifício EQN 102/103: Subsolo com áreas para garagem privativa, para escritório, depósitos e etc, pavimento térreo, 1º andar com área reduzida, e 2º pavimento.
 3.2.2. Edifício SBS LOTE 06: 3 subsolos destinados a garagem privativa, 1 subsolo aflorado, térreo e 16 pavimentos destinados a escritório;
 3.2.3. Edifício SBN LOTE 11: 2 subsolos destinados a garagem privativa, 3 subsolos térreo e sobre loja destinados a escritório.

4. **COMPATIBILIDADE COM EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO**4.1. **Atendimento aos critérios de classificação:**

4.2. Edifício **EQN 102/103**: Não atende ao critério 1.2.5 "Área edificada (A_e) entre, aproximadamente, 12.000 m² e 16.000 m²", bem como, o critério 1.2.4 "A área a ser locada não deverá ser em sua totalidade em subsolo ou subsolo aflorado, ou seja, o espaço destinado a escritório deve ser no nível térreo ou superior", estipulados na Especificação Técnica DGO (MDR) 1614944. Desta forma, entende-se que edificação não pode ser considerada apta para este Chamamento Público.

4.3. Edifício **SBS LOTE 06**: Não atende ao critério 1.2.7. "O imóvel não deverá ter mais que 10 anos de uso, ou deve ter passado por reforma estruturante nos últimos 10 anos", bem como, o critério 1.2.8. "O imóvel deverá estar disponível para ocupação em um prazo máximo de até 90 dias (noventa) dias", e também, 1.2.9. "Possuir espaço onde seja possível montar sala com dimensões de 15x12m e painel com, aproximadamente, 4 metros de altura", estipulados na Especificação Técnica DGO (MDR) 1614944. Desta forma, entende-se que edificação não pode ser considerada apta para este Chamamento Público.

4.4. Edifício **SBN LOTE 11**: Não atende ao critério 1.2.5 "Área edificada (A_e) entre, aproximadamente, 12.000 m² e 16.000 m²", bem como, o critério 1.2.4 "A área a ser locada não deverá ser em sua totalidade em subsolo ou subsolo aflorado, ou seja, o espaço destinado a escritório deve ser no nível térreo ou superior", estipulados na Especificação Técnica DGO (MDR) 1614944. Desta forma, entende-se que edificação não pode ser considerada apta para este Chamamento Público.

4.5. **Check List da Proposta:** OK

4.6. **Atendimento à critérios desejáveis:** Parcialmente.

4.7. **Outros itens:** Descritos no Formulário de Avaliação (1707639)

5. **AVALIAÇÃO DA PROPOSTA**

5.1. Apresenta-se a seguir quadro com avaliação da proposta na qual estão descritas pontos positivos (forças/oportunidades) e negativos (fraquezas/ameaças) dos edifícios.

5.2. Edifício **EQN 102/103**:

FORÇAS/OPORTUNIDADES	FRAQUEZAS/AMEAÇAS
----------------------	-------------------

- Atendido por estacionamento público, verificados na frente da edificação, bem como nas quadras residenciais que o circundam;
- Possui vidros de alta eficiência;
- Espaço destinado a sala cofre e arquivo no Subsolo.

- Serviços de alimentação (restaurante e lanchonetes) deficientes na redondeza;
- Índícios de infiltração decorrente de algum tipo de vazamento, querendo atenção e revisão do sistema hidrossanitário, bem como, cobertura;
- Devido a área quantidade limitada de vaga de garagem na área de subsolo, quanto mais utilizar áreas para depósitos, escritórios e/ou arquivos, mais reduzida será a quantidade

de vagas de garagem;

- Sistema de ar condicionado não é operado por meio de central;
-

5.3. Edifício **SBS LOTE 06:**

FORÇAS/OPORTUNIDADES	FRAQUEZAS/AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Auditório para mais de 150 pessoas; • Sistema de reuso de água; • Oferta de serviços de alimentação e bancários, próximos a edificação; • Edificação, próxima ao Bloco E. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prédio necessita de retrofit eficiente, para restituir condições de habitabilidade; • Dificuldade de estacionamento público nas imediações, pela alta densidade populacional nos dias e horários comerciais; • Pé direito inferior a 2.60m; • Não comporta sala como 4 metros de pé direito, e dimensões 15x12m; • Não dispões de no mínimo de uma copa em cada andar; • Sistema de refrigeração deficiente.

5.4. Edifício **SBN LOTE 11:**

FORÇAS/OPORTUNIDADES	FRAQUEZAS/AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Sistema de reuso de água; • Oferta de serviços de alimentação e bancários, próximos a edificação • 	<ul style="list-style-type: none"> • Não comportar toda equipe do MDR, frente as necessidades que nortearam o Chamamento Público; • Espaço para escritório em subsolo; • Em sua maioria não possui pé direito inferior a 2,60m; • Poucas vagas privativa de garagem;

5.5.

6. **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

6.1. Á consideração superior.

Brasília, 14 de janeiro de 2020.

Comissão de Avaliação (Portaria 35 - 1700442):

FABIANO RODRIGUES DE ABREU
Assessor Especial SECEX

ELIAS MARQUES COTRIM
Coordenador-Geral de Tecnologia da Informação

DIEGO ROSA MOTA
Engenheiro - MDR

HÉRCULES PORTO DE SOUZA
Engenheiro - MDR

LUIZ CARLOS CHAGAS FELIPE
Engenheiro - MDR



Documento assinado eletronicamente por **Elias Marques Cotrim, Coordenador(a) Geral de Tecnologia da Informação**, em 17/01/2020, às 14:18, com fundamento no art. 6º, §1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Carlos Chagas Felipe, Engenheiro(a)**, em 17/01/2020, às 15:06, com fundamento no art. 6º, §1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Hércules Porto de Souza, Engenheiro(a)**, em 17/01/2020, às 15:06, com fundamento no art. 6º, §1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Fabiano Rodrigues de Abreu, Assessor**, em 17/01/2020, às 16:45, com fundamento no art. 6º, §1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1703890** e o código CRC **C49339A4**.