

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

Porto Velho 01 de setembro de 2023

À
POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL EM RONDÔNIA – SR/PF/RO

Assunto: **ESCLARECIMENTO EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO PARA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL N. 01/2023**

Mauí Construções e Incorporações Imobiliárias Ltda, CNPJ 07.567.573/0001-40, neste ato representada pelo seu sócio proprietário Giuliano Domingos Borges, CPF 426.737.201-20, conforme item 2 do Edital, ESCLARECIMENTOS, para a nossa situação específica que seria CONSTRUIR UM PRÉDIO NOVO QUE ATENDA A POLÍCIA FEDERAL, vimos abaixo apresentar as seguintes dúvidas e pedidos de esclarecimentos:

1. No anexo II, TERMO DE COMPROMISSO, na cláusula quinta, item 5.2, aparece carência de 30 dias, enquanto no anexo I, TERMO DE REFERÊNCIA no item 7.10 a carência é de 60 dias, qual prazo é o correto? Sendo que na nossa opinião o correto seria sem carência, pois a empresa que for construir tem todo um investimento, e após cumprir a parte dela no contrato o correto seria ela começar a receber os aluguéis.

Abaixo transcrição das duas situações:

TERMO DE COMPROMISSO

“5.2. A contratação da locação deverá contemplar um prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data da efetiva entrega do imóvel, considerando a necessidade de a SR/PF/RO proceder a eventuais adaptações/installações, necessárias à sua ocupação e imediato funcionamento.”

TERMO DE REFERÊNCIA

“7.10. Haverá carência de 60 (sessenta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do Recebimento Definitivo do Imóvel.”

2. No anexo II, TERMO DE REFERÊNCIA, na cláusula segunda, item 2.1, estabelece uma condição de insegurança jurídica para as empresas participarem da licitação, pois diz:

“2.1. A Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia compromete-se a locar o prédio a ser construído ou adaptado somente se o valor ofertado atualizado mantiver-se compatível com os preços praticados no mercado para o m² (metro

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

quadrado) levando-se em consideração locações em Porto Velho ou em outros municípios em circunstâncias similares, bem como os preços praticados perante outros órgãos públicos ou empresas comerciais locais ou na região, conforme previsão contida no Edital de nº/.....” .

Ou seja, a empresa que vencer, irá fazer todo um investimento e sem saber se depois o prédio será locado, pois somente se o valor da licitação estiver compatível com o mercado, o que significa que todo o seu investimento pode ter sido um prejuízo significativo, se a POLÍCIA FEDERAL achar que o valor não está correto.

Na assinatura do TERMO DE COMPROMISSO, já estará definido o valor do aluguel, feito de acordo com o mercado, o que vai se ter depois é o REAJUSTE apenas, nesse caso o correto no nosso ponto de vista para atender a essa preocupação dos senhores, é que caso tenha uma variação da inflação muito acima ou abaixo do mercado, se uma das partes sentir essa situação, que a cada 5 anos se faça um estudo de mercado, com a parte solicitando 6 meses antes do período do reajuste, essa pesquisa de mercado feita em comum acordo entre as partes, para se chegar em um resultado justo para ambas as partes, com antecedência e sem ter que se fazer isso todo ano, o que na nossa opinião inviabiliza para qualquer investidor.

3. Essa mesma situação acima se repete no anexo II, TERMO DE CONTRATO, na cláusula sétima, no item 7.2.1, abaixo transcrito:

“7.2.1. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR obriga-se a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.”

Em resumo, essa situação fica muito subjetiva, pois qual seria o preço médio de mercado? quem estipularia? Em todo reajuste teria que se fazer uma pesquisa de mercado?? E se o locador não concordar??

Perguntamos o ideal não seria no prazo de 5 anos, que pelo prazo do contrato seria feito 3 vezes, caso o Locatário ou o Locador achasse que houve um aumento ou baixa e que o aluguel ficou desproporcional, aí sim seria feito uma pesquisa de mercado, para se ver qual o tamanho do reajuste seria feito após o prazo de 5 anos do pagamento do aluguel?

4. No anexo II, TERMO DE CONTRATO, na cláusula sétima, no item 7.2, abaixo transcrito:

“7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), prevalecendo o que for menor, no respectivo período acumulado de 12 (doze) meses, observado o limite de 1% (um por cento),

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

ao mês, do valor de mercado do imóvel locado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade. “

Essa é mais uma situação de insegurança jurídica, pois não se tem um critério definido, entendemos que os dois índices são usados no reajuste de contrato de locação, mas vocês tem que definir um, pois nenhum investidor vai investir sem ter uma segurança, ou seja, o índice será sempre o que for menor, esses índices são apenas de correção de inflação, não são para beneficiar A ou B, como exemplo, ninguém vai em um banco e investe em um produto sem saber a previsão de retorno, ele vai investir no IPCA mais uma taxa de juros, ou IGP-M mais uma taxa de juros.

Até mesmo porque o investidor tem que fazer contratos de manutenção dos equipamentos, como exemplo, NOBREAK, ELEVADORES, SUBESTAÇÃO, GERADORES, etc, e nenhuma dessas multinacionais vai aceitar um contrato que se coloca dois índices e será o menor, sendo que nesses contratos o índice é o mesmo que o investidor tem em seu contrato com o órgão, por isso solicitamos que seja definido um índice para se ter uma segurança jurídica no contrato.

5. No anexo II, TERMO DE CONTRATO, na cláusula nona, nos itens 9.1.37 e 9.1.38, abaixo transcritos:

“ 9.1.37. Realizar os serviços de manutenção e assistência técnica no(s) seguinte(s) local(is) ... (inserir endereço(s));”

“ 9.1.38. O técnico deverá se deslocar ao local da repartição, salvo se o contratado tiver unidade de prestação de serviços em distância de [...] (inserir distância conforme avaliação técnica) do local demandado.”

No nosso entendimento os serviços de manutenção serão sempre no imóvel a ser construído, por isso não entendemos esses dois itens acima??

6. Em relação ao estacionamento coberto com 294 vagas, todas tem que ser juntas ou podem ser separadas, como exemplo 200 em um lugar e 94 em outro lugar?
7. Em relação as FACILITIES, no anexo I, TERMO DE REFERÊNCIA, no item 9, se fala em CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO REFERENTE AOS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL, e no item 9.1 se fala em avaliação para pagamento, através de um instrumento de medição de resultado (IMR), que só será disponibilizado após a assinatura do contrato, e no item 9.1.1, ainda diz que será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções.

Entendemos que esse item é sem condições de se atender, pois:

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

- Primeiro teria que se definir qual o valor do serviço que foi glosado, e quem iria definir isso???
- Como exemplo: se foi um sensor no split do ar-condicionado; se foi uma placa do elevador; se foi uma placa do quadro do gerador; se foi um problema no leitor da catraca; se foi um problema em uma peça do nobreak; perguntamos como se chegaria ao valor de qualquer um desses itens???
- Seria impossível no nosso entendimento, SÃO MAIS DE 3 MIL ITENS no mínimo para se orçar todo ano, tanto a empresa vencedora quanto a polícia federal para verificar se estão corretos os valores.
- No próprio edital já está muito bem definido as atribuições e responsabilidades das FACILITIES, conforme abaixo transcrito do anexo III TERMO DE CONTRATO:

“9.1.8. Realizar a manutenção preventiva, corretiva e preditiva da edificação durante todo o prazo de locação, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos.

9.1.8.1. A manutenção predial compreenderá, às suas expensas, respeitando os seguintes prazos:

9.1.8.1.1. Sistema de ar-condicionado em até 04 (quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.2. Pintura interna, externa e limpeza de fachadas deverá ser realizada a cada 03 (três) anos;

9.1.8.1.3. Redes de água fria e água pluvial em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.4. Redes de esgotamento sanitária, bombas de água e esgoto e sistema de tratamento em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.5. Rede elétrica, motores elétricos, portões automáticos e rede estabilizada em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.6. Rede lógica, telefônicas e sem fio em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.7. Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas de exaustão, existentes ou que venham a ser instalados em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.8. Manutenções preventivas e corretivas em coberturas, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação ou ajuste de mobiliários desta natureza, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados em até 48 (quarenta e oito) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.9. Equipamentos de segurança (catracas, cancelas e portas giratórias) até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

9.1.8.1.10. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, o que inclui sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de rede de hidrantes e extintores portáteis, sistema de pressurização, de escada de emergência, sistema eletrônico de detecção de fumaça e alarme contra incêndios, sistema de iluminação de emergência, sistema de sinalização de segurança e emergência em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

9.1.8.1.11. Elevadores, devendo ser realizado o diagnóstico do problema em até 12 (doze) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

9.1.8.1.12. Grupo motor gerador em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

- 9.1.8.1.13. Nobreak em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.14. Subestação em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.15. Sistema de sonorização em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.16. Limpeza, higienização, lavagem e aplicação de bactericida, germicida e fungicida nos aparelhos, superfícies, partes internas e filtros do sistema de ar-condicionado a ser realizado a cada 06 (seis) meses;
- 9.1.8.1.17. Limpeza e higienização, em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas, das caixas d'água e dos reservatórios inferiores e superiores, existentes ou que venham a ser instalados a ser realizado a cada 06 (seis) meses;"

E já tem na cláusula décima segunda – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, todos os tipos de punições para qualquer descumprimento do contrato, ou seja, fica sem sentido ter mais uma cláusula em redundância que iria causar uma burocracia muito grande no nosso entendimento. Qualquer empresa teria que colocar mais um engenheiro somente para estes tipos de orçamentos, e conseqüentemente esse custo seria colocado a mais no valor do aluguel.

8. Entendemos que no item 9.23 do TERMO DE REFERÊNCIA, o mesmo não está justo, pois:

“ 9.23. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) de correção monetária.”

Entendemos que por questão de justiça tem que ter uma multa além da correção monetária, pois todas as multas e infrações estão somente para o lado do investidor, e se houver um atraso de um mês se paga a correção pelo IPCA, se houver 3 meses a mesma coisa, com um índice super baixo em torno de 4% ao ano, é como se não houvesse problema em atrasar o pagamento, e uma construção desse tamanho, o investimento é grande, e qualquer compromisso que o investidor pague em atraso a multa é no dia seguinte. São varias multas para o contratado e nenhuma para o contratante na cláusula 12 – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

9. No anexo III TERMO DO CONTRATO, cláusula 13 – da Extinção Contratual, temos duas perguntas:

- Os itens 13.2 e 13.3, caso ocorra a extinção seriam em conjunto, além da notificação do item 13.2, haveria o pagamento da multa do item 13.3?
- O item 13.3.2, não traz uma segurança jurídica para o investidor, pois se o contrato é rescindido nos primeiros 90 meses, como exemplo com 15 meses, o

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

investidor recebe uma multa de 12 meses de aluguel, e fica com um investimento altíssimo feito sob medida para a POLÍCIA FEDERAL, sem ter o que fazer com o imóvel??

- Entendemos que no caso de Imóvel pronto, não teria problema essa cláusula, mas no caso de Imóvel a ser construído, essa cláusula não poderia existir, pois a empresa irá construir um imóvel dentro das necessidades da POLÍCIA FEDERAL, e se houver a simples rescisão, o prejuízo é enorme para a empresa, em casos de construção nova, o normal é que em casos de Rescisão sem culpa do Locador, o Locatário pague como multa os meses que faltam para encerramento do contrato de locação.

Inclusive é o que consta na Lei Federal n. 12.744 de 19 de dezembro de 2012, a lei que dispõe sobre a locação nos contratos de construção ajustada, no art. 3, §2, que diz:

“Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.”

10. E tem a cláusula décima quinta – DOS CASOS OMISSOS, nessa cláusula está escrito que os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, entendemos que o justo seria uma decisão das duas partes, o que seria o mais equilibrado.

Desde já somos gratos pela atenção dispensada,

Atenciosamente



Maui Const. e Incorp. Imob. Ltda
Giuliano Domingos Borges

Esclarecimentos sobre o Edital de Chamamento Público n. 01/2023 Polícia Federal/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS- Built to Suit- locação sob demanda)

engecomltda <engecomltda@uol.com.br>

Sex, 01/09/2023 18:32

Para:RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>

 1 anexos (217 KB)

ESCLARECIMENTOS EDITAL CHAMAMENTO PUBLICO PARA LOCACAO DE IMOVEL 01 2023.pdf;

You don't often get email from engecomltda@uol.com.br. [Learn why this is important](#)

boa tarde a todos

À Comissão Especial de Contratação

em anexo apresentamos uma carta solicitando esclarecimentos sobre o EDITAL DE CHAMAMENTO 01/2023 locação de imóvel para a sede da Polícia Federal.

Atenciosamente,

giuliano borges