

QUESTIONAMENTO Nº 01

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2021 – MDA

Objeto: Seleção de empresas do ramo da construção civil visando formalização de parceria através da permissão de uso de terrenos de propriedade da **Cohapar** ou de **Municípios**, nos Municípios de **CURIÚVA, IBAITI, JABOTI e RIBEIRÃO DO PINHAL**, para o desenvolvimento e a produção de empreendimentos habitacionais, vinculados ao **Programa Casa Verde e Amarela – PCVA – recursos do FGTS** em parceria com o **Programa Casa Fácil PR - PCFPR**, cuja comercialização será destinada exclusivamente à famílias com renda mensal bruta de até 06 (seis) salários mínimos nacionais

Informamos o cadastro de questionamento por empresa interessada em participar do certame. As perguntas e as respostas seguem abaixo:

01 - ITEM CONSTANTE DO ANEXO I ITEM 3. CRITÉRIO DE SELEÇÃO

O critério de seleção é o de menor “Valor Global de Venda” obtido pela aplicação do desconto linear em relação aos Valores Unitários Máximos de Venda das unidades habitacionais constantes no Anexo A.

DUVIDA – O critério de seleção se dará pelo valor global das 230 unidades, ou será analisado por cidade, ou ainda por tipologia?

RESPOSTA: *O critério de seleção se dará pelo Valor Total Global de Venda das 230 unidades.*

02 - ITEM CONSTANTE DO ANEXO I ITEM 5. TERRENO PÚBLICO

5.5. Dentro do interesse dos municípios ou da Cohapar, o valor do terreno público que está incluso no valor de venda da unidade habitacional apresentado na Manifestação de Interesse - Anexo B, por ocasião da apresentação da proposta comercial junto ao Agente Financeiro poderá constar:

a) como custo zero e neste caso a Permissionária deverá deduzir o valor do terreno do valor de venda da unidade habitacional, ou

b) da forma apresentada na Manifestação de Interesse, desde que tal valor seja convertido em desconto ou aporte atribuído ao adquirente final.

5.5.1. Nos casos enquadrados na condição do item 5.5. letra b) o valor do terreno deverá ser o mesmo para todas as unidades, sendo o resultado do valor global do terreno pelo número total de unidade

DÚVIDA – O que deverá compor os valores apresentados?

a) O valor apresentado por unidade habitacional TEM QUE SER o valor determinado pela COHAPAR?

Abaixo:

Lote	Município	Nº total de Uds	Área total dos lotes	Valor Estimado do Terreno	Valor Total Ressarcimento a COHAPAR	Padrão Habitacional	Quantidade de Unidades Habitacionais p/padrão	Valor Unitário Máximo de Venda (R\$)	VALOR FORA DO TERRENO		
			(m²)	(R\$)	(R\$)						
1	Curiúva	30	9.406,77	437.400,00	2.852,50	ND 43	27	135.000,00	125.583,23	3.391.017,21	
						ND 47 PD	3	137.000,00	127.583,23	382.779,69	
						Valor Global de Venda (VGV) Máximo		4.056.000,00		3.773.796,90	
	Ibaiti	120	24.431,25	2.284.700,00	3.910,00	ND 43	110	140.000,00	115.568,75	12.712.562,50	
						ND 47 PD	10	140.000,00	115.568,75	1.155.687,50	
						Valor Global de Venda (VGV) Máximo		16.800.000,00		13.868.250,00	
	Jaboti	50	9.474,72	953.500,00	3.087,50	ND 43	46	140.000,00	130.525,28	6.004.182,88	
						ND 47 PD	4	140.000,00	130.525,28	522.101,12	
						Valor Global de Venda (VGV) Máximo		7.000.000,00		6.526.264,00	
	Ribeirão do Pinhal	30	6.208,76	497.100,00	2.852,50	ND 43	27	137.353,91	131.145,15	3.540.919,05	
						ND 47 PD	3	140.000,00	133.791,24	401.373,72	
						Valor Global de Venda (VGV) Máximo		4.128.555,54		3.942.292,77	
	Total		230				Valor Total Global de Venda (VGV) Máximo		31.984.555,54		28.110.603,67

Sendo assim o terreno entrará com o valor TOTAL definido pela COHAPAR?

RESPOSTA: Conforme Anexo I, item 6.2. Sobre o “Valor Estimado do Terreno” constante do Anexo A não poderá incidir o desconto proposto na Manifestação de Interesse.

Em sendo assim, a Permissionária receberá o valor do terreno, repassando a COHAPAR valores constantes do ressarcimento?

Ou a Permissionária não receberá o valor do terreno?

RESPOSTA: Em nenhuma hipótese a permissionária receberá o valor do terreno. O presente edital permite que o terreno seja incluso na operação com valor zero ou com o valor determinado pela Cohapar, sendo que neste último caso o respectivo valor será convertido em contrapartida do adquirente para compor o valor de entrada do imóvel.

Do que se trata o ressarcimento a COHAPAR, constante da planilha acima?

RESPOSTA: Conforme consta no Anexo I, item 9:

9. DO RESSARCIMENTO DE DESPESAS

9.1. A empresa selecionada deverá efetuar o pagamento à Cohapar, do valor constante no Anexo A correspondente às despesas cartoriais e de análise do empreendimento pela CAIXA, já pagas pela Companhia. (grifo nosso)

9.2. O pagamento previsto no subitem anterior deverá ser efetuado pela empresa selecionada, em até 03 (três) dias úteis contados da convocação pela Cohapar, sendo que a guia para recolhimento deverá ser retirada através do email defi@cohapar.pr.gov.br.

03 - ITEM CONSTANTE ANEXO A:

2 - Caso a Permissionária apresente ao Agente Financeiro padrões habitacionais com áreas construídas inferiores as do quadro abaixo, para definição do Valor Unitário de Venda deverá ser utilizado o correspondente valor do metro quadrado apresentado na Manifestação de Interesse.

Padrão Habitacional	Área Construída (m ²)
ND 43	43,04
ND 47 PD	47,68

DUVIDA: ESTES PADRÕES CONSTANTES DO EDITAL, SÃO PADRÕES ESTABELECIDOS PELA COHAPAR? SE SIM SERÃO FORNECIDOS PARA FINS DE PADRÕES BÁSICOS?

RESPOSTA: Tais padrões habitacionais foram utilizados pela Cohapar para obtenção, junto a Caixa Econômica Federal, do valor de avaliação para venda do imóvel quando pronto estiver. Conforme:

item 1 do Edital: ...a formalização de parceria através da permissão de uso de terrenos de propriedade da Cohapar ou de Municípios, nos Municípios de Curiúva, Ibaiti, Jaboti e Ribeirão do Pinhal, para o desenvolvimento e a produção de empreendimentos habitacionais... (grifo nosso) e,

item 2.2 do Anexo I a Permissionária será responsável pela elaboração de análises, estudos, projetos, proposta e posterior implantação, produção e comercialização do empreendimento habitacional.

04 - ANEXO I ITEM 2. EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

2.4. A Permissionária será responsável por todo o licenciamento ambiental ou sua complementação, devendo seguir normas e legislações vigentes e exigências dos órgãos competentes, podendo ser auxiliada pela Cohapar durante tal processo.

DUVIDA: Os empreendimentos não possuem licenciamento ambiental? Caso tenham qual seria a validade?

RESPOSTA: O presente edital tem por objeto somente da permissão de uso do terreno, sendo que o licenciamento ambiental fica a cargo da permissionária. Ressalta se, no entanto que no Termo de Permissão de Uso a ser firmado caberá a Cohapar prestar o devido auxílio para obtenção dos respectivos licenciamentos (Item 3.1 – alínea b.).

05 - ANEXO I ITEM 2. EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

2.9. A Permissionária será responsável por providenciar as extensões das redes externas ao empreendimento para abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, bem como a pavimentação de acesso, cujos custos não poderão onerar o valor de venda das unidades habitacionais.

DÚVIDA: Para o estabelecimento da extensão das redes externas ao empreendimento se faz necessário a Viabilidade concedida pelos Órgãos responsáveis, existe a Viabilidade concedida pelas empresas responsáveis pela operação de água e esgoto, bem como pela empresa responsável pela operação do sistema elétrico?

RESPOSTA: *O presente edital tem por objeto somente da permissão de uso do terreno, sendo que a obtenção das viabilidades junto as empresas responsáveis pela operação de água e esgoto, bem como pela empresa responsável pela operação do sistema elétrico fica a cargo da Permissionária. Ressalta-se, no entanto que no Termo de Permissão de Uso a ser firmado caberá a Cohapar prestar o devido auxílio para obtenção das respectivas viabilidades (Item 3.1 – alínea a.).*

06 - ANEXO I ITEM 2. EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

2.11. Quando o número total de unidades do empreendimento for superior a 50 (cinquenta) o projeto habitacional a ser desenvolvido e apresentado ao Agente Financeiro deverá ser dividido em módulos, definidos a critério da Permissionária, visando facilitar, operacionalmente, a futura etapa de comercialização do empreendimento.

2.11.1. O quantitativo de unidades habitacionais indicado no Anexo A não implica em contratação imediata ou total das unidades, pois a contratação poderá ser modulada de acordo com critérios da Permissionária desde que haja a anuência prévia da Cohapar.

DÚVIDA: Para o empreendimento de Ibaiti que possui 110 unidades habitacionais, qual o limite máximo de unidade a ser definida para o primeiro módulo?

RESPOSTA: *Conforme consta no item 2.11:*

Quando o número total de unidades do empreendimento for superior a 50 (cinquenta) o projeto habitacional a ser desenvolvido e apresentado ao Agente Financeiro deverá ser dividido em módulos, definidos a critério da Permissionária. (grifo nosso)

Ou seja, caberá permissionária definir consoante a anteprojeto/projeto/loteamento qual a segmentação dos módulos que lhe seja mais conveniente.

07 - ANEXO I ITEM 7 - CONTRATAÇÃO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO

7.14. Poderá ser concedido reajuste anual ao valor do Termo de Permissão de Uso - TPU, observando o desconto linear ofertado pela Permissionária na Manifestação de Interesse.

7.14.1. O reajuste previsto no item 7.14 poderá ser concedido somente mediante solicitação formal pela Permissionária e, até a aprovação do empreendimento pelo Agente Financeiro, sendo absolutamente vedada a concessão de tal reajuste após o cumprimento de tal etapa.

7.14.2. Não será concedido o reajustamento na hipótese de culpa imputável à Permissionária.

7.14.3. O reajuste que trata o item 7.14 considerará como data base a data da apresentação da Manifestação de Interesse e o Índice Nacional de Custos da Construção Civil – INCC.

7.14.4. O reajustamento não importa aporte de recursos pela Cohapar, uma vez que destina apenas e tão somente para fins de atualização do valor contido na Manifestação de Interesse/Proposta, em momento prévio à formulação do contrato de financiamento da Permissionária com o Agente Financeiro

DÚVIDA: Neste item fica determinado que a avaliação do imóvel junto ao Agente Financeiro deverá ser fixa por um ano? O agente financeiro permite outro período de reavaliação,

desde que por razões justificadas e de acordo com a tabela pré-estabelecida pelo mesmo, a pergunta é qual será o agente regulador das condições de reavaliação?

RESPOSTA: *O presente edital não trata em momento algum da possibilidade reavaliação mercadológica dos imóveis a serem comercializados. O item acima especificado tem como objetivo apenas prever possível reajuste ao valor de proposto pela permissionária, quando transcorrer 1 (um) ano da apresentação da proposta sem a devida contratação junto ao agente financeiro, exclusivamente nos casos em que o atraso da referida contratação não tenha sido causado pela permissionária.*

08 - ITEM CONSTANTE NO ITEM 4.1.

Para obtenção de chave e senha para seus representantes, as pessoas jurídicas ou físicas deverão se dirigir a qualquer agência do Banco do Brasil, apresentando procuração por instrumento público ou particular, com firma reconhecida, atribuindo poderes para formular lances de preços e praticar os demais atos e operações no "LICITACOES-E".

DÚVIDA: A documentação exigida deve ser colocada dentro do LICITACOES-E, ou será somente a Manifestação de Interesse/Proposta será enviada por lá?

RESPOSTA: *Deverá ser inserido no sistema LICITAÇÕES-E o valor da Manifestação de Interesse/Proposta. Os documentos serão exigidos somente do primeiro classificado, após a etapa de disputa, no chat do Lote, conforme item 8.1 do edital, abaixo transcrito:*

8.1. O arrematante deverá encaminhar no e-mail licitacao@cohapar.pr.gov.br até às 12h (meio dia) do dia útil subsequente da convocação realizada pelo Presidente da Comissão/Coordenador da Disputa, os seguintes documentos:

- a) Manifestação de Interesse/Proposta, conforme previsto no **ANEXO B**;
- b) Documentos de habilitação, conforme o **ANEXO II**;
- c) **Declaração** firmada pelo seu representante legal, sob as penas da lei, de que cumpre os requisitos legais para a qualificação como microempresa (ME) ou empresa de pequeno porte (EPP), microempreendedor individual, produtor rural pessoa física, agricultor familiar ou sociedade cooperativa de consumo, estando apto a usufruir do tratamento favorecido fixado na Lei Complementar nº 123/2006 (quando for o caso), sob pena de não serem conferidos os benefícios da referida Lei, conforme **ANEXO IV**;
- d) Declaração de Sujeição ao Edital, conforme **ANEXO V**.

09 - ITEM CONSTANTE NO ITEM 6.1.

A Manifestação de Interesse/Proposta conforme MODELO DO ANEXO I - B, deverá ser encaminhada pelo Interessado melhor classificado, no prazo indicado no item 8.1, juntamente com a documentação de habilitação, redigida em língua portuguesa, salvo quanto às expressões de uso corrente, ou ainda em tradução realizada por tradutor juramentado, devendo a Manifestação de Interesse/Proposta ser assinada e a documentação rubricada por seu representante legal, ou procurador.

DÚVIDA: A manifestação de interesse juntamente com a documentação de habilitação, deve ser enviada por onde? Levada pessoalmente até a Cohapar e protocolada? Ou deve ser colocada no LICITACOES-E?

RESPOSTA: *A Manifestação de Interesse, bem como os demais documentos exigidos no edital, deverão ser encaminhados à COHAPAR por e-mail (licitacao@cohapar.pr.gov.br), após convocação realizada no chat do lote (após a etapa de disputa), consoante item 8.1 do edital.*

Curitiba, 08 de dezembro de 2021.

Assinado eletronicamente

Elizabete Maria Bassetto

Gerente do Departamento de Licitação



ePROCOLO



Documento: **QUESTIONAMENTO01CH02.2021.pdf**.

Assinatura Simples realizada por: **Elizabete Maria Bassetto** em 08/12/2021 14:34.

Inserido ao protocolo **18.349.361-2** por: **Harisson Guilherme Francoia** em: 08/12/2021 14:33.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
9cd441b7262a33ddadfb0ecc72b3c8b1.