

PARECER TÉCNICO

Assunto: Análise da documentação de qualificação técnica apresentado pelo Licitante TETO CONSTRUTORA S.A. no âmbito da Concorrência AARH nº 03/2017.

I. INTRODUÇÃO

Trata-se de parecer técnico elaborado em atenção ao disposto no inciso VIII, do artigo 3º, da Resolução Dir 3.085/2016 – Regulamento de Licitações do Sistema BNDES, observada a designação constante do Ato de Designação AARH/DELIC nº 57/2017.

Por intermédio da Informação Padronizada AARH/DELOP nº 043/2017, aprovada em 05/10/2017, pelo Sr. Superintendente da Área de Administração e Recursos Humanos, foi autorizada a instauração de procedimento licitatório para a contratação, em ITENS, de empresa(s) especializada(s) para a execução de obras de reforma e prestação de serviços de engenharia para adaptação de leiaute e instalações dos escritórios do BNDES no 5º pavimento (ITEM 01) e no 2º pavimento (ITEM 02) do edifício JK Financial Center, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, em São Paulo, SP.

Divulgado o Edital e cumpridas todas as etapas do procedimento, a equipe técnica de apoio à Comissão Especial de Licitação procedeu à análise das propostas apresentadas pelos Licitantes, dos ITENS 01 e 02, para verificação do seu pleno atendimento aos requisitos formais estabelecidos no Edital e em seus Anexos, para fim de classificação dos Licitantes. A equipe técnica verificou a existência de vícios sanáveis nas propostas de todas as Licitantes para o ITEM 01, para os quais realizou os ajustes necessários, e em sequência, considerou que todas as propostas, para os ITENS 01 e 02, estavam de acordo com os requisitos previstos no Edital e em seus Anexos.

Findo os ajustes realizados pela equipe técnica, deu-se prosseguimento à análise da documentação de qualificação técnica do Licitante PLASMA ENGENHARIA LTDA., detentor da melhor proposta ofertada para ambos os itens, para o qual a equipe técnica de apoio à Comissão Especial de Licitação considerou que o Licitante não atendeu à alínea “b”, inciso IX, do subitem 5.3 (para o ITEM 01) e à alínea “b”, do inciso X, do subitem 5.3 (para o ITEM 02) do Edital.

Para o ITEM 01, a segunda melhor proposta não foi ofertada por microempresa ou empresa de pequeno porte, de modo que, em atendimento ao subitem 4.8 do Edital, a Comissão Especial de Licitação questionou o Licitante WRS CONSTRUÇÕES EM GERAL EIRELLI – ME, terceiro colocado, sobre o seu interesse em ofertar valor inferior ao do Licitante TETO CONSTRUTORA S.A., segundo colocado, para o ITEM 01.

O Licitante WRS CONSTRUÇÕES EM GERAL EIRELLI – ME acolheu à solicitação da Comissão, apresentando nova proposta para o ITEM 01 em valor inferior ao oferecido pelo segundo colocado. A equipe técnica analisou a nova proposta encaminhada pelo Licitante, verificando a existência de vícios sanáveis, para os quais realizou os ajustes necessários, e em sequência, considerou que a nova proposta estava de acordo com os requisitos previstos no Edital e em seus Anexos. Em seguida, foram analisados os documentos de qualificação técnica do Licitante, para os quais a equipe técnica constatou que o Licitante não apresentou, para ambos os itens, nenhum atestado de capacidade técnica, em desacordo à alínea “b”, inciso IX, do subitem 5.3 (para o ITEM 01) e à alínea “b”, do inciso X, do subitem 5.3 (para o ITEM 02) do Edital.

O próximo melhor colocado foi o Licitante TETO CONSTRUTORA S.A., terceiro colocado para ambos os itens, tendo ofertado o valor global de R\$ 502.987,07 (quinhentos e dois mil, novecentos e oitenta e sete reais e sete centavos) para o ITEM 01 e o valor global de R\$ 276.279,72 (duzentos e setenta e seis mil, duzentos e setenta e nove reais e setenta e dois centavos) para o ITEM 02.

Assim, serve o presente parecer para analisar tecnicamente os documentos de qualificação técnica apresentados, fornecendo, desta forma, subsídios para o julgamento, pela Comissão Especial de Licitação, da habilitação do Licitante TETO CONSTRUTORA S.A. para os ITENS 01 e 02.

II. ANÁLISE TÉCNICA DOS DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Relativo aos requisitos de habilitação técnica do ITEM 01, o inciso IX do subitem 5.3 do Edital exige a apresentação, pelo Licitante, de:

“a) Registro ou inscrição da empresa LICITANTE no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

b) Atestado(s) de capacidade técnica, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado comprovando que a LICITANTE já executou serviços de engenharia e obras de construção, reforma, ampliação e/ou modernização de ambientes corporativos e afins com área maior ou igual a 400 m² e que possua rede de cabeamento estruturado CAT5 ou superior com 72 pontos ou mais;

*b.1) Para fins da qualificação técnica acima, serão considerados ambientes corporativos aqueles onde são desenvolvidas **atividades administrativas de empresas** de quaisquer setores econômicos, e que possuam sistema de ar condicionado e rede de dados (cabeamento estruturado).”*

Relativo aos requisitos de habilitação técnica do ITEM 02, o inciso X do subitem 5.3 do Edital exige a apresentação, pelo Licitante, de:

“a) Registro ou inscrição da empresa LICITANTE no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

b) Atestado(s) de capacidade técnica, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado comprovando que a LICITANTE já executou serviços de engenharia e obras de construção, reforma, ampliação e/ou modernização de ambientes corporativos e afins com área maior ou igual a 400 m² por meio de atestado(s) de capacidade técnica, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado;

*b.1) Para fins da qualificação técnica acima, serão considerados ambientes corporativos aqueles onde são desenvolvidas **atividades administrativas de empresas** de quaisquer setores econômicos, e que possuam sistema de ar condicionado.”*

O Licitante TETO CONSTRUTORA S.A. cumpriu adequadamente a exigência constante da alínea “a”, inciso IX, subitem 5.3 (ITEM 01) e da alínea “a”, inciso X, do subitem 5.3 (ITEM 02) do Edital, tendo demonstrado sua inscrição regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP), através da apresentação da Certidão de Registro de Pessoa Jurídica CI – 1639696/2017.

Referente à comprovação de experiência e capacidade técnica, o Licitante TETO CONSTRUTORA S.A. apresentou os seguintes atestados, para ambos os itens:

- i. Atestado emitido pelo Contratante Banco Nossa Caixa S/A relativo aos serviços prestados pela Teto Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução da obra de reforma e ampliação do espaço ocupado pela unidade de negócios PAB da Assembleia Legislativa de São Paulo, concomitante com a elaboração de projeto executivo, executados entre Agosto/2005 e Março/2006.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *Não há indicação direta no atestado acerca da metragem quadrada do espaço reformado, constando, no detalhamento dos serviços prestados, a execução de 260 m² de forro e de 276 m² de piso, indicando que área reformada seria menor que o exigido em Edital;*
- b. *Dentre o detalhamento dos serviços prestados, constam ainda: (i) instalação, testes e certificação de 78 pontos de dados; e (ii) instalação de 1.740m de cabo UTP 4 pares categoria 5E;*
- c. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se a referida edificação possui sistema de ar condicionado.*

- ii. Atestado emitido pela Contratante Building Services S/C Ltda. relativo aos serviços prestados pela Teto Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução das obras de reforma e intervenções dos Escritórios da empresa Arthur Andersen nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, executados entre 01/08/1998 e 31/05/1999.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *O referido documento indica que área total da reforma foi de 22.000 m², sendo 15.200 m² em São Paulo, 5.000 m² no Rio de Janeiro e 1.800 m² em Belo Horizonte, e que todos os escritórios foram reformados simultaneamente;*
 - b. *Dentre o detalhamento dos serviços prestados, encontram-se: (i) a intervenção em 4.300 pontos de lógica cat.6; (ii) a execução de serviços de intervenções e reparos nos condicionadores de ar com capacidade de 1.000 TR; e (iii) o redimensionamento e execução de nova distribuição de toda a rede de ar condicionado.*
- iii. Atestado emitido pela Contratante Prefeitura Municipal de Santa Isabel relativo aos serviços prestados pela Teto Incorporação Imobiliária Ltda. para execução de serviços gerais de manutenção, adequação, reforma e adaptação em prédios públicos municipais e em prédios próprios, locados e conveniados pela Prefeitura, executados entre 01/06/2009 e 30/06/2010.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *O referido documento não faz alusão direta acerca da metragem quadrada total e parcial dos espaços reformados, nem qualquer esclarecimento sobre as efetivas edificações que sofreram intervenções. Entretanto, no detalhamento dos serviços prestados, encontram-se discriminados: (i) instalação de 3.238,64 m² de forro; e (ii) instalação de 2.873,14 m² de pisos;*
 - b. *No atestado é indicada também a instalação de 11.258,93 m de cabo UTP, categoria 4 e 5 pares, sem indicação direta do número de pontos correspondente;*
 - c. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se as referidas edificações reformadas possuem sistema de ar condicionado.*
- iv. Atestado emitido pelo Contratante Banco Nossa Caixa S/A relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de reforma geral no prédio da Unidade de Negócios Itaquera, concomitante com a elaboração do projeto executivo, executados entre Novembro/2005 e Abril/2006.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *Não há menção explícita no referido documento da metragem quadrada reformada, sendo indicada, no detalhamento dos serviços prestados, a instalação de 426,25 m² de piso;*
 - b. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se a área de reforma possui sistema de ar condicionado e rede de dados (cabearamento estruturado).*
- v. Atestado emitido pela Contratante CNTT – Clínica de Nefrologia e Transplante Renal do Tatuapé S/C Ltda. relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução das obras de construção da UNTR – Tatuapé de Terapia Renal, executados entre 01/08/2001 e 31/03/2002.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *O referido documento refere-se à construção de edificação hospitalar, em desacordo com as exigências do Edital, que requeriam a execução dos serviços em ambientes corporativos. Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se dentre a área total de reforma constavam ao menos 400 m² de áreas voltadas para o desenvolvimento de “atividades administrativas”;*
 - b. *A área total da nova construção é de 1.200 m², tendo os serviços executados englobado gases medicinais, telefonia, lógica, sistema de som, CFTV, ar condicionado, sistema de iluminação, incêndio, aquecedores elétricos, para-raios, elétrica, hidráulica, rede de água, rede de esgoto e drenagem;*
 - c. *No detalhamento dos serviços prestados consta a instalação de 78 pontos de lógica, sem indicar a categoria do cabearamento utilizado.*
- vi. Atestado emitido pelo Contratante Centro Paula Souza relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de obras de reforma nas Edificações do Campus da FATEC São Paulo, executados entre 03/01/2008 e 30/04/2010.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *O referido documento refere-se à reforma da edificação educacional, em desacordo com as exigências do Edital, que requeriam a execução dos serviços em ambientes corporativos. Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se dentre a área total de reforma constavam ao menos 400 m² de áreas voltadas para o desenvolvimento de “atividades administrativas”;*

- b. *Não há menção explícita no referido documento da metragem quadrada reformada, sendo indicada, no detalhamento dos serviços prestados, a instalação de ao menos 1.297 m² de piso;*
 - c. *No atestado é indicada também a instalação de 2.100 m de cabo para rede 24 AWG com 4 pares, categoria 5 até 350 Mhz, sem indicação direta do número de pontos correspondente;*
 - d. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se a área de reforma possui sistema de ar condicionado.*
- vii. Atestado emitido pelo Contratante Ministério Público do Estado de São Paulo relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de obras e serviços de engenharia visando a implantação de gabinetes e demais áreas de apoio em edifício do Ministério Público, executados entre 03/11/2009 e 30/04/2010.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *Não há menção explícita no referido documento da metragem quadrada reformada, sendo indicada, no detalhamento dos serviços prestados, a instalação de ao menos 1.789 m² de piso;*
 - b. *No detalhamento dos serviços, são indicadas também a execução de: (i) revisão geral das máquinas do sistema de ar condicionado; e (ii) a instalação de 500 m de cabo para rede 24 AWG categoria 6, sem indicação direta do número de pontos correspondente.*
- viii. Atestado emitido pelo Contratante Centro Paula Souza relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de obras de Construção de Laboratórios, Salas de Aula, Vestiários, Refeitório, quadra Poliesportiva e Adaptações na Unidade de Ensino ETEC Prof. Eudécio Luiz Vicente, executados entre 17/03/2010 e 12/01/2012.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *O referido documento refere-se à reforma da edificação educacional, em desacordo com as exigências do Edital, que requeriam a execução dos serviços em ambientes corporativos. Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se dentre a área total de reforma constavam ao menos 400 m² de áreas voltadas para o desenvolvimento de “atividades administrativas”;*
- b. *Consta no atestado que a área total dos espaços é 2.900 m²;*

- c. *No detalhamento dos serviços, são indicadas a execução de: (i) a instalação de 1.654 m de cabo para rede 24 AWG, categoria 6; e (ii) a instalação de 72 conectores RJ-45 fêmea, categoria 6.*
 - d. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se a área de reforma possui sistema de ar condicionado.*
- ix. Atestado emitido pela Contratante Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo – FUSP relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de obras do prédio do Tanque de Provas Numérico, implantado junto à Escola Politécnica da USP, executados entre 21/01/2008 e 28/02/2009.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *O referido documento refere-se à reforma da edificação educacional e de pesquisa, em desacordo com as exigências do Edital, que requeriam a execução dos serviços em ambientes corporativos. Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se dentre a área total de reforma constavam ao menos 400 m² de áreas voltadas para o desenvolvimento de “atividades administrativas”;*
 - b. *Consta no atestado que a área total dos espaços é 2.201 m², englobando Tanque de Provas, Administração, Salas de Aula, área de cluster/CPD, Auditório/Sala de Projeções para 60 pessoas, Sala de Técnicos, Sala de Controle, Salas de Trabalho, Oficinas e áreas de apoio;*
 - c. *Conforme apontado no documento, os serviços compreenderam toda a implantação da nova construção, excluídos a implantação de equipamento e ar condicionado.*
- x. Atestado emitido pelo Contratante Banco Nossa Caixa S/A relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de obra de adequação civil no prédio que abriga a Unidade de Negócios São Miguel Paulista, concomitante com a elaboração do projeto executivo, executados entre Janeiro/2006 e Fevereiro/2006.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *Não há indicação direta no atestado acerca da metragem quadrada do espaço reformado, constando, no detalhamento dos serviços prestados, a execução de 80 m² de forro e de 220 m² de troca de madeiramento do telhado, indicando que área reformada seria menor que o exigido em Edital;*

- b. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se a área de reforma possui sistema de ar condicionado e rede de dados (cabramento estruturado).*
- xi. Atestado emitido pelo Contratante Banco Nossa Caixa S/A relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de obra de readequação de infraestrutura para alteração de layout da Unidade de Negócios GEREN Sorocaba, concomitante com a elaboração do projeto executivo, executado entre 01/05/2006 e 01/06/2006.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *Não há indicação direta no atestado acerca da metragem quadrada do espaço reformado, constando, no detalhamento dos serviços prestados, a execução de 270 m² de piso, indicando que área reformada seria menor que o exigido em Edital;*
- b. *Consta também no atestado a execução de 118 pontos de lógica, sem indicação da categoria do cabramento utilizado;*
- c. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se a área de reforma possui sistema de ar condicionado.*
- xii. Atestado emitido pelo Contratante Banco Nossa Caixa S/A relativos aos serviços prestados pela Teto, Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. para execução de obra de reforma geral no prédio da Unidade de Negócios Pirituba, concomitante com a elaboração do projeto executivo, executado entre Outubro/2005 e Junho/2006.

Observações da Equipe Técnica:

- a. *Não há indicação direta no atestado acerca da metragem quadrada do espaço reformado, nem tampouco é possível inferir o tamanho da área reformada a partir da relação dos serviços executados;*
- b. *No detalhamento dos serviços, são indicadas a execução de: (i) instalação de 1.101 m de cabo UTP categoria 5E; e (ii) instalação, teste e certificação de 61 pontos de lógica;*
- c. *Não é possível inferir, somente pelas informações contidas no atestado, se a área de reforma possui sistema de ar condicionado.*

No Anexo I a este parecer é apresentada uma tabela resumo de todos os atestados apresentados pelo Licitante, contendo as principais informações de cada documento analisado.

Percebe-se, portanto, a grande experiência do Licitante, comprovada por meio de uma vasta gama de atestados de capacidade técnica, englobando obras dos mais diversos portes e tipologias, inclusive com execução de diversas obras em paralelo, corroborando a sua ampla capacidade de gestão.

Especial destaque pode ser dado ao atestado “ii”, que atende com larga folga aos requisitos do Edital:

- Trata-se de reforma de escritórios para abrigar a empresa americana de auditoria Arthur Andersen, executados concomitantemente nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Os espaços reformados tratam-se, portanto, de ambientes corporativos, conforme exigências do Edital;
- A área total reformada foi de 22.000 m², superior ao valor de 400 m² exigido no Edital;
- As áreas reformadas possuem sistemas de ar condicionado, conforme exigência do Edital, tendo o Licitante executado o redimensionamento e a nova distribuição de toda a rede;
- As áreas reformadas possuem também rede de cabeamento estruturado, tendo o Licitante executado a intervenção em 4.300 pontos de lógica cat.6, atendo ao requisito mínimo de 72 pontos do Edital (para o ITEM 01).

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Equipe Técnica entende que o Licitante TETO CONSTRUTORA S.A. atendeu aos requisitos previstos em Edital.

João Luiz Botelho Duarte

Fernando Henrique Newlands

Adriano Conde Vitor

ANEXO I – TABELA RESUMO DOS ATESTADOS APRESENTADOS PELO LICITANTE

Atestado	Contratante	Período de Execução	Valor Contratual	Descrição do Objeto Contratual	Área Reformada	É ambiente corporativo?	Possui sistema de Ar Condicionado?	Possui rede de dados? Quantos pontos?
01	Banco Nossa Caixa S/A	08/2005 a 03/2006	R\$ 72.019,12	Execução da obra de reforma e ampliação do espaço ocupado pela unidade de negócios PAB da Assembleia Legislativa de São Paulo	276 m ²	Sim	?	Sim 78 pontos
02	Building Services S/C Ltda.	08/1998 a 06/1999	R\$ 3.250.000,00	Execução das obras de reforma e intervenções dos Escritórios da empresa Arthur Andersen nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte	22.000 m ²	Sim	Sim	Sim 4.300 pontos
03	Prefeitura Municipal de Santa Isabel	06/2009 a 07/2010	R\$ 23.658.870,00	Execução de serviços gerais de manutenção, adequação, reforma e adaptação em prédios públicos municipais e em prédios próprios, locados e conveniados pela Prefeitura	3.239 m ²	?	?	Sim Não definido n° de pontos
04	Banco Nossa Caixa S/A	11/2005 a 04/2006	R\$ 107.503,43	Execução de reforma geral no prédio da Unidade de Negócios Itaquera	426 m ²	Sim	?	?
05	CNTT – Clínica de Nefrologia e Transplante Renal do Tatuapé S/C Ltda.	08/2001 a 03/2002	R\$ 910.500,00	Execução das obras de construção da UNTR – Tatuapé de Terapia Renal	1.200 m ²	?	Sim	Sim 78 pontos, sem indicação da categoria do cabeamento
06	Centro Paula Souza	01/2008 a 05/2010	R\$ 2.761.690,66	Execução de obras de reforma nas Edificações do Campus da FATEC São Paulo	1.297 m ²	?	?	Sim Não definido n° de pontos

07	Ministério Público do Estado de São Paulo	11/2009 a 05/2010	R\$ 2.828.681,43	Execução de obras e serviços de engenharia visando a implantação de gabinetes e demais áreas de apoio em edifício do Ministério Público	1.789 m ²	Sim	Sim	Sim Não definido n° de pontos
08	Centro Paula Souza	03/2010 a 01/2012	R\$ 2.988.349,73	Execução de obras de Construção de Laboratórios, Salas de Aula, Vestiários, Refeitório, quadra Poliesportiva e Adaptações na Unidade de Ensino ETEC Prof. Eudécio Luiz Vicente	2.900 m ²	?	?	Sim 72 pontos
09	Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo – FUSP	01/2008 a 02/2009	R\$ 2.453.278,58	Execução de obras do prédio do Tanque de Provas Numérico, implantado junto à Escola Politécnica da USP	2.201 m ²	?	Não	Não
10	Banco Nossa Caixa S/A	01/2006 a 02/2006	R\$ 18.047,50	Execução de obra de adequação civil no prédio que abriga a Unidade de Negócios São Miguel Paulista	220 m ²	Sim	?	?
11	Banco Nossa Caixa S/A	05/2006	R\$ 14.106,36	Execução de obra de readequação de infraestrutura para alteração de layout da Unidade de Negócios GEREN Sorocaba	270 m ²	Sim	?	Sim 61 pontos, sem indicação da categoria do cabeamento
12	Banco Nossa Caixa S/A	10/2005 a 06/2006	R\$ 27.4392,60	Execução de obra de reforma geral no prédio da Unidade de Negócios Pirituba	?	Sim	?	Sim 61 pontos