

Questionamento nº 1 - Edital de Licitação nº 90933/2025 – FHE

A Comissão de Contratação da Fundação Habitacional do Exército (FHE) foi questionada sobre os itens abaixo, referentes ao Edital de Licitação nº 90933/2024 – FHE, tendo apresentado as seguintes respostas:

Dia: 10/2/2025

Item 1 – Com relação às taxas de condomínio após o habite-se relativas às unidades autônomas ainda em posse da outorgante, o item 9.5 do Anexo V – Modelo de Escritura Pública de Compra e Venda constante na Errata nº 1 estabelece que estas correrão por conta da outorgante; porém esta informação não se encontra no edital. As taxas de condomínio pós habite-se se darão da forma como está descrito no Anexo V?

Resposta da Comissão: Sim. Além da averbação do Habite-se, é necessário que se tenha o Termo de Entrega devidamente assinado, caracterizando o recebimento das unidades. Esse documento, previsto no Item II.11.4 do edital, formaliza o recebimento das unidades.

Com o Termo de Entrega assinado, as taxas de condomínio após a averbação do Habite-se serão de responsabilidade da FHE, conforme o Item 9.5 do Anexo V – Modelo de Escritura Pública de Compra e Venda. No entanto, as despesas pertinentes às unidades comercializadas durante a fase de construção do empreendimento serão suportadas pelos respectivos adquirentes a partir da averbação do Habite-se do empreendimento, conforme o Item 9.6 do Anexo V. Em ambas as situações, é necessário que se tenha o Termo de Entrega assinado.

A obrigação está em conformidade com o disposto no edital, especificamente no Item II.13, letra “e”, que esclarece que todos os gastos das unidades habitacionais ofertadas até a data da transmissão da propriedade para a FHE são de responsabilidade da licitante vencedora. Além disso, o Item II.13.2 reforça que a licitante vencedora responderá pelo integral custeio do empreendimento imobiliário, incluindo as unidades autônomas que serão entregues à FHE, até a efetiva conclusão das obras, caracterizada pela expedição do Habite-se e entrega das chaves.

A Errata nº 1 é parte integrante do Edital.

Item 2 – O Anexo III – Requisitos Mínimos Construtivos estabelece em seu item 1.8 que “Deverá ser prevista a instalação de aquecedor de água, de passagem, a gás individual por unidade.” No entanto, ressalta-se que tal previsão demanda uma série de adaptações construtivas (rede de distribuição exclusiva de água quente totalmente em PPR, dutos de exaustão dos gases resultantes da queima do aquecedor de passagem, ponto de gás, ventilações permanentes) que acabam por elevar o valor necessário para a construção das unidades. Além disso, ressalta-se que, dentro do modelo proposto pelo Anexo III, e considerando o mercado imobiliário da região onde o empreendimento será realizado, o aquecedor de passagem obrigatório possui baixa atratividade (ou seja, não apresenta uma boa relação custo-benefício). Assim, é possível, por exemplo, tornar opcional a previsão para instalação do aquecedor de passagem?

Resposta da Comissão: Não haverá a necessidade de instalação de aquecedor de água, de passagem, a gás individual por unidade. O aquecimento dos chuveiros será elétrico.

Item 3 – O Anexo III – Requisitos Mínimos Construtivos estabelece em seu item 2 – Especificações básicas da Área Privativa da Unidade Habitacional que os tetos deverão ser em forro de gesso com pintura. Porém na região onde será instalado o empreendimento é comum que as instalações sejam executadas embutidas no contrapiso (no caso de instalações hidráulicas, de climatização e de gás) e na laje (no caso de instalações elétricas e de telecomunicações). Essa prática acaba por dispensar a utilização do forro de gesso para a

execução destas instalações, salvo as tubulações de esgoto de banheiros e áreas de serviço, devido ao uso da caixa sifonada. Assim, é possível considerar a utilização obrigatória de forro de gesso apenas nos tetos dos banheiros e áreas de serviço?

Resposta da Comissão: Nas unidades habitacionais a serem entregues a esta FHE, não.

A utilização do forro de gesso, além de proporcionar um acabamento muito melhor e um custo equivalente, comparado ao chapisco e reboco de teto, proporciona fácil manutenção de instalações elétricas e telecomunicações e rede de distribuição de água.

Ressalte-se que, poderá ser dispensada a utilização de tabica metálica, em vãos menores que 9,0 m².

Item 4 - O Anexo III – Requisitos Mínimos Construtivos estabelece em seu item 1.15 a previsão de “Cabeamento estruturado nas unidades”. É possível um maior esclarecimento do que especificamente está sendo considerado como “cabeamento estruturado”?

Resposta da Comissão: Considerar na sala, a instalação de 1 ponto de antena coletiva com a passagem do cabo RGC e 1 ponto de telefone com o cabo CCI.

Na cozinha, considerar a instalação de 1 ponto de interfone.

Para os quartos, instalar a infraestrutura necessária de 1 ponto, em tubulação vazia (para futuras instalações de voz e dados).

Item 5 - O Anexo III – Requisitos Mínimos Construtivos estabelece em seu item 2 a previsão de Metais, Bancadas de pedra e Tanque de louça. Considerando o mercado imobiliário da região do empreendimento a ser instalado, ressalta-se não ser uma prática comum a entrega destes materiais, independente do padrão da obra. Assim, é possível tornar opcional a entrega destes materiais?

Resposta da Comissão: Nas unidades habitacionais a serem entregues a esta FHE, não.

O item bancada de cozinha poderá ser em granito verde Ubatuba com cuba de inox.

Será necessária a entrega de metais em todos os pontos de água.

O tanque da área de serviço poderá ser em fibra ou mármore sintético.

Item 6 - Com relação ao Anexo VIII – Resumo Informativo do Empreendimento, este documento exige diversas informações específicas. No entanto, a base de dados para o preenchimento deste anexo será um estudo preliminar, ou seja, estes números estarão sujeitos a alterações. Por exemplo, a confirmação da área total construída exata só será possível após a aprovação do projeto arquitetônico. Desta forma, visto que no momento do preenchimento do Anexo VIII dispõe-se de um estudo preliminar, serão aceitas diferenças entre os números preenchidos e os dados finais do empreendimento após a aprovação do projeto arquitetônico, desde que claramente dentro de um limite tolerável?

Resposta da Comissão: Em princípio, sim. A tipologia deverá atender ao estabelecido no subitem II.3.1 do Edital, mostrada no quadro abaixo.

Intervalo de Área Privativa Admitida em m ²	Tipologia	Número Mínimo de Vagas de Garagens
50 a 70	2Q (1 suite)	1

O somatório das áreas privativa das Unidades Habitacionais (UH) ofertadas à FHE deverá ser no mínimo 1.182,57m² (um mil, cento e oitenta e dois metros quadrados e cinquenta e sete centímetros quadrados), transformado em unidades habitacionais inteiras.

Brasília-DF, 19 de fevereiro de 2025.

WASHINGTON MOREIRA CORRENTE
Presidente da Comissão de Contratação