

Concessão administrativa para a execução de obras e prestação de serviços não assistenciais de apoio e infraestrutura relativos à modernização, operação e manutenção de 5 (cinco) Unidades de Saúde da Família (USF) pertencentes à Rede de Atenção Primária à Saúde do Município de Jaboatão dos Guararapes/PE

3.º LOTE DE RESPOSTAS A PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

A Prefeitura do Município, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde, e da Comissão Especial de Contratação, torna público, no âmbito do Edital de Concorrência Pública Internacional n.º 0001/2026, para outorga de Concessão Administrativa, com a finalidade de selecionar a melhor proposta para a execução de obras e prestação de serviços não assistenciais de apoio e infraestrutura relativos à modernização, operação e manutenção de 5 (cinco) Unidades de Saúde da Família (USF) pertencentes à Rede de Atenção Primária à Saúde do Município, pelo prazo de 19 (dezenove) anos, a divulgação do 2.º Lote de respostas a Pedidos de Esclarecimentos, endereçados nos termos do Item 4 do Edital.

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
1	Anexo 4.1 – Apêndice 1 – Programa de Necessidades; Anexo 4.1 – Apêndice 2 – Projeto Básico; Plano de Negócios Referencial – PNR	Anexo 4.1 – Apêndice 1 – Programa de Necessidades, especialmente Tabelas 4, 5 e 6, que tratam das áreas mínimas por porte das Unidades de Saúde da Família; Anexo 4.1 – Apêndice 2 – Projeto Básico, especialmente os Quadros de Áreas das tipologias 2A, 3A, 3D e 4B; e Plano de Negócios Referencial – PNR, especialmente Tabela 4 – Investimentos relacionados à obra civil e Tabela 9 – Áreas totais das unidades por tipo de área/limpeza.	Considerando que os documentos disponibilizados apresentam bases distintas de área construída para as mesmas 5 unidades de saúde, solicita-se esclarecer a compatibilização entre: (i) o Anexo 4.1 – Apêndice 1 – Programa de Necessidades, que resulta em área total de 2.252,40 m ² , ou 2.305,50 m ² caso corrigidas as inconsistências aritméticas das Tabelas 4, 5 e 6 e recalculada a circulação horizontal de 25%; (ii) o Plano de Negócios Referencial – PNR, que adota 3.560 m ² como área	Em atenção ao questionamento formulado, esclarecemos que os três documentos citados pela Proponente — Apêndice 1 (Programa de Necessidades), Projetos Básicos (Apêndice 2) e Plano de Negócios Referencial (PNR) — possuem naturezas, finalidades e hierarquias distintas, não sendo comparáveis entre si como bases alternativas para precificação. Passa-se a explicar cada uma delas. 1. Apêndice 1 – Programa de Necessidades: balizador de metragens mínimas por ambiente O Programa de Necessidades, conforme expressamente indicado no próprio documento, tem como finalidade "orientar a elaboração e/ou revisão dos projetos das Unidades de Saúde" e define " <u>as metragens mínimas obrigatórias dos ambientes a serem projetados quando da elaboração dos projetos detalhados de engenharia</u> ", sendo que " <u>não será permitida a execução de áreas inferiores às metragens</u>

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
			construída total para fins de modelagem de investimentos e custos operacionais; e (iii) os Quadros de Áreas dos Projetos Básicos constantes do Anexo 4.1 – Apêndice 2, que indicam área total construída de 3.691,10 m². Considerando que tais diferenças impactam diretamente o dimensionamento de CAPEX, OPEX, obras civis, projetos, licenças, manutenção predial, limpeza e conservação e demais obrigações contratuais da futura Concessionária, pergunta-se: a Proponente deverá precificar sua proposta com base na área mínima programática, na área	<u>aqui definidas, a menos que ajustes sobre as metragens sejam aprovados pelo Poder Concedente."</u> As áreas constantes desse documento — que totalizam 2.252,40 m² para as cinco unidades do escopo — representam, portanto, um piso mínimo obrigatório de metragem interna por ambiente, e não uma estimativa de área total construída. Por sua natureza, essas dimensões não contemplam espessuras de paredes e revestimentos, áreas técnicas, circulação vertical (escadas e elevadores), nem a integralidade das circulações horizontais, cujo percentual de 25% aplicado no documento é, conforme indica o próprio texto, uma <u>aproximação referencial sujeita a variação conforme a solução arquitetônica adotada</u>. Assim, a área construída total de cada unidade será necessariamente superior às somas das áreas indicadas no Programa de Necessidades, em magnitude que dependerá das decisões técnicas da Concessionária sobre geometria do projeto, posicionamento dos ambientes, soluções estruturais e demais condicionantes do terreno. 2. Apêndice 2 – Projetos Básicos Referenciais:

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
			adotada no PNR ou na área constante dos Projetos Básicos? A Contraprestação Mensal Máxima foi definida com base na área de 3.560 m² do PNR ou na área de 3.691,10 m² dos Projetos Básicos? E, caso prevaleça área superior àquela considerada na modelagem econômico-financeira, os respectivos acréscimos de quantitativos e custos serão reconhecidos para fins de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato?	exemplos de viabilidade, não obrigações de replicação O próprio Anexo 4.1 – Diretrizes Mínimas de Projetos e Obras denomina o Apêndice 2 como "Projetos Básicos Referenciais" e estabelece, em seu item 5.3, que <u>"caberá à Concessionária analisar as premissas referenciais e não vinculativas apresentadas neste documento (ressalvadas as diretrizes mínimas obrigatórias) e detalhar os projetos para cada Unidade de Saúde, apresentando-os para a aprovação do Poder Concedente."</u> Os Projetos Básicos referenciais disponibilizados têm, portanto, a mera finalidade de demonstrar que as exigências programáticas do edital são tecnicamente viáveis em diferentes configurações de terreno, porte e partido arquitetônico. O próprio conjunto de pranchas publicadas ilustra essa flexibilidade: para o porte de 3 ESF, por exemplo, foram disponibilizadas quatro tipologias distintas (3A, 3B, 3C e 3D), com áreas totais construídas que variam de 673,42 m² a 818,10 m² — uma amplitude de mais de 21% para um mesmo Programa de Necessidades. Essa variação decorre de

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
				decisões legítimas de projeto, como soluções térreas versus verticais, geometria de lote, organização dos fluxos e dimensionamento das circulações. É dizer: não há, portanto, uma área construída total "correta" ou obrigatória que se extraia dos Projetos Básicos referenciais: eles demonstram possibilidades, não impõem resultados. A Concessionária poderá adotar a solução que melhor atenda à relação custo-benefício que fundamentar sua proposta, respeitados os mínimos estabelecidos no Apêndice 1 e as demais diretrizes técnicas e normativas aplicáveis. Inclusive, soluções que resultem em áreas totais inferiores às constantes nos exemplos referenciais poderão ser admissíveis, desde que todos os ambientes e metragens mínimas obrigatórias sejam atendidos. 3. Plano de Negócios Referencial: base de modelagem financeira, não vinculante As áreas indicadas na Tabela 4 do PNR foram adotadas como parâmetros de referência para a estruturação do plano de negócios e composição do valor de referência

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
				da Contraprestação Mensal Máxima, com base nos estudos técnicos desenvolvidos no âmbito da estruturação do projeto. O próprio PNR, em sua seção introdutória, reitera que seus valores <u>"são meramente referenciais e não-vinculativos"</u>, e que <u>"a Concessionária terá relativa flexibilidade para execução dos serviços, desde que respeitadas as obrigações definidas no Edital, Contrato e respectivos Anexos."</u> As informações do PNR foram disponibilizadas com plena transparência para que as Proponentes possam compreender a lógica econômica subjacente ao modelo e subsidiar a elaboração de suas próprias estimativas, não devendo, contudo, ser interpretadas como as dimensões definitivas de cada unidade. 4. Precificação, reequilíbrio e responsabilidade da Concessionária À luz do exposto, responde-se objetivamente às perguntas formuladas: a Proponente deverá formular sua Proposta Comercial com base em sua própria análise técnica e econômica, respeitando as metragens

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
				mínimas por ambiente definidas no Apêndice 1 (Programa de Necessidades) e as demais obrigações contratuais. Os Projetos Básicos Referenciais (Apêndice 2) e o PNR constituem subsídios para essa análise, sem caráter vinculante quanto às áreas totais a construir. A Contraprestação Mensal Máxima foi definida com base na modelagem econômico-financeira constante do Modelo Econômico-Financeiro disponibilizado no Data Room, elaborado a partir das premissas e parâmetros indicados no PNR. Desta forma, eventuais divergências entre as áreas construídas totais efetivamente executadas pela futura Concessionária e os parâmetros referenciais do PNR não ensejarão recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, uma vez que tais variações decorram de decisões técnicas e soluções de projeto empregadas por prerrogativa da Concessionária (respeitando as metragens mínimas por ambiente definidas no Apêndice 1 - Programa de Necessidades) e as demais obrigações contratuais).

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
				Portanto, considerando o mencionado acima, a hipótese de reequilíbrio econômico-financeira, em função do desenvolvimento do Projeto e execução de construção em área superior àquela indicada no Apêndice 1 (Programa de Necessidades) e concomitante às demais obrigações contratuais, somente será admitida diante da cumulação das seguinte situações: 1) Eventual aumento de metragem quadrada de construção quando requerida exclusivamente pelo Poder Concedente e/ou fundada em alteração legislativa ou regulatória que as obrigue, para além das metragens mínimas estabelecidas no Apêndice 1 - Programa de Necessidades) e as demais obrigações contratuais ; e 2) Se, em decorrência desta modificação de área a ser construídas, houvesse impacto verificado e comprovado pela futura Concessionária, com repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, implicando na revisão dos valores da remuneração da Concessionária.

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
2	Plano de Negócios Referencial – PNR, Minuta de Contrato e Anexo 7 – Diretrizes Mínimas Socioambientais.	Plano de Negócios Referencial – PNR, item 3.2.1 – Despesas Pré-Operacionais, rubrica “Indenizações de Desapropriação – PD5”; Minuta de Contrato, Cláusulas 5.5, 7 e 13.2.1 a 13.2.3; Anexo 7 – Diretrizes Socioambientais Mínimas, especialmente item 4.15 – Plano de Ação de Reassentamento e de Recuperação dos Meios de Subsistência – PAR/RMS.	Considerando que o Plano de Negócios Referencial prevê o valor de apenas R\$ 19 mil para a rubrica “Indenizações de Desapropriação – PD5”, e considerando que a Minuta de Contrato e o Anexo 7 atribuem à Concessionária obrigações relacionadas ao atendimento do Padrão de Desempenho 5 da IFC, inclusive elaboração e implementação do PAR/RMS nos casos de deslocamento físico e/ou econômico, pergunta-se: em relação aos terrenos atualmente indicados para implantação das Unidades de Saúde, há apenas necessidade de regularização/desapropriação formal ou cartorial, sem	Em atenção ao questionamento, esclarece-se, inicialmente, que as obrigações decorrentes dos Padrões de Desempenho da IFC foram precificadas no PNR por meio de rubricas de CAPEX e OPEX — abrangendo, entre outros, elaboração documental (PAR/RMS e estudos de impacto socioambiental), certificações, programas de monitoramento e equipe socioambiental dedicada etc. todas refletidas na Contraprestação Mensal Máxima. O valor citado de R\$ 19 mil corresponde exclusivamente à rubrica "Indenizações de Desapropriação – PD5", destinada ao pagamento de eventual compensação financeira direta a pessoas afetadas pelo processo de liberação dos terrenos — isto é, casos de deslocamento físico ou econômico identificados nos terrenos indicados para implantação das Unidades de Saúde. Durante a estruturação e diligência do projeto os terrenos indicados pelo Poder Concedente, foram avaliados e encontravam-se nas seguintes situações: • USF Jardim Coqueiral: terreno público, ocupado anteriormente por antiga unidade de saúde em processo de desmobilização desde

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
			ocupantes ou terceiros afetados, ou há pessoas, famílias, possuidores, locatários, ocupações formais ou informais, atividades econômicas, trabalhadores ou quaisquer terceiros impactados pela liberação das áreas?	2018. Atualmente, o local contém apenas estruturas remanescentes abandonadas, sem quaisquer ocupantes, posseiros, locatários ou terceiros afetados. • USF Quadros: terreno público, atualmente ocupado pela própria unidade de saúde existente, cujas instalações serão objeto de demolição e reconstrução no âmbito da Concessão. Não há ocupações ou edificações afetadas além da própria estrutura da unidade a ser substituída. • USF Vila Sotave e João de Deus: terreno público, área livre e desocupada. Não há pessoas, edificações, posseiros, locatários ou quaisquer terceiros afetados. • USF Dois Carneiros Baixo: terreno público, com estruturas remanescentes de antiga unidade de saúde, sem operação. Não há ocupações ou edificações afetadas além das estruturas preexistentes da unidade abandonada. • USF Jardim Muribeca I e II: terreno público. À época da estruturação do projeto, identificou-se a existência de atividade comercial

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
				autônoma informal instalada na área imediata de implantação da unidade, configurando caso de deslocamento econômico a ser tratado nos termos do PD5. As estruturas associadas à atividade eram de natureza integralmente móvel e removível. Para esse único caso, foi estimada a compensação financeira que deu origem à rubrica de R\$ 19 mil no PNR — valor que corresponde à reparação pelo lucro cessante durante o período de transição comercial e aos custos logísticos associados à reinstalação da atividade.

3	Plano de Negócios Referencial – PNR e Modelo Econômico-Financeiro	Plano de Negócios Referencial – PNR, Tabela 4 – Investimentos relacionados à obra civil; Modelo Econômico-Financeiro, rubrica de CAPEX “Obra Civil”	Verificamos divergência entre os valores constantes da Tabela 4 do Plano de Negócios Referencial – PNR e do Modelo Econômico-Financeiro para a rubrica de CAPEX “Obra Civil”. No PNR, a soma das rubricas diretamente vinculadas à execução das obras, compreendendo “Obras” e “Placas Solares”, totaliza R\$ 20,204 milhões, enquanto o Modelo Econômico-Financeiro indica R\$ 21,207 milhões para “Obra Civil”, resultando em diferença de aproximadamente R\$ 1,003 milhão. Considerando o impacto direto dessa rubrica na estimativa de investimentos e na formação da Proposta Comercial, pergunta-se: qual a razão da divergência e qual valor foi efetivamente considerado para fins de definição da	A aparente divergência identificada pela Proponente decorre de uma comparação entre valores de naturezas distintas: a Tabela 4 do PNR apresenta exclusivamente os investimentos iniciais (CAPEX de implantação), ao passo em que a célula H17 da aba Premissas do Modelo Econômico-Financeiro referencial consolida o total acumulado ao longo de todo o ciclo de vida contratual de 19 anos, incluindo valores de reinvestimentos previstos. Especificamente, o valor de R\$ 21.207 mil constante do Modelo Econômico-Financeiro referencial para a rubrica "Obra Civil" corresponde à soma de: (i) R\$ 16.859 mil referentes às obras civis de implantação; e (ii) R\$ 4.348 mil referentes ao ciclo completo de placas solares ao longo da concessão, que compreende tanto o investimento inicial de R\$ 3.345 mil quanto a previsão de reinvestimento de R\$ 1.003 mil entre os anos de 11 e 12 do contrato (conforme explicitada nas células IQ17 e IR17 do MEF (aba Premissas). Esse reinvestimento está documentado na Seção 3.2.5 do PNR (Reinvestimentos), que estabelece expressamente a premissa de "30% a cada 10 anos para placas solares", correspondente à reposição dos componentes de inversores e cabeamentos do sistema fotovoltaico, cuja vida útil estimada é de 10 anos. No prazo de 19 anos da concessão, incide um ciclo de reinvestimento, resultando em: $30\% \times R\\$ 3.345 \text{ mil} = R\\$ 1.003 \text{ mil}$, valor que, adicionado ao investimento inicial, compõe os R\$ 4.348 mil registrados no Modelo.
---	---	---	---	---

			Contraprestação Mensal Máxima?	A Tabela 4 do PNR, por sua vez, apresenta apenas os desembolsos da fase de construção — obras (R\$ 16.859 mil) e placas solares — investimento inicial (R\$ 3.345 mil) — totalizando R\$ 20.204 mil para esses dois itens, cifra corretamente identificada pela Proponente. Não há, portanto, inconsistência entre os documentos. A Contraprestação Mensal Máxima foi calculada com base no Modelo Econômico-Financeiro referencial, que incorpora corretamente o ciclo completo de investimentos e reinvestimentos ao longo dos 19 anos, conforme as premissas descritas no PNR.
--	--	--	---------------------------------------	---

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
4	Anexo 4.1 – Diretrizes Mínimas de Projeto e Obras; Anexo 4.2 – Mobiliário e Equipamentos Médico-Assistenciais e respectivo Apêndice 1 – Especificações e Quantitativos de Mobiliário; Anexo 5 – Caderno de Encargos.	Anexo 4.1 – Diretrizes Mínimas de Projeto e Obras; Anexo 4.2 – Mobiliário e Equipamentos Médico-Assistenciais e respectivo Apêndice 1 – Especificações e Quantitativos de Mobiliário; Anexo 5 – Caderno de Encargos, item 2.2.1 – Manutenção Predial.	Pergunta-se: há, entre os documentos da licitação, caderno, anexo, memorial, projeto, planilha ou diretriz técnica específica que trate do fornecimento e instalação de mobiliário fixo e marcenaria sob medida das Unidades de Saúde, tais como armários inferiores sob pias e bancadas, armários aéreos, módulos fixos de copa/office, móveis fixos administrativos, bancadas com marcenaria integrada, prateleiras fixas, nichos, gabinetes e demais elementos de marcenaria incorporados aos ambientes? Considerando que o Anexo 4.2 e seu Apêndice 1 parecem tratar	A responsabilidade da Concessionária quanto à aquisição e instalação de mobiliário, equipamentos médico-assistenciais e instrumentais está definida nos Apêndices 1, 2 e 3 do Anexo 4.2, que consolidam as especificações técnicas e os quantitativos de referência para cada categoria. Esses documentos constituem a base para precificação da Proposta Comercial no que se refere a esse escopo de fornecimento. Eventuais necessidades de mobiliário planejado ou elementos fixos adicionais não previstos nos referidos Apêndices poderão ser objeto de discussão entre as Partes no momento de elaboração e aprovação dos Projetos Básicos e Executivos pela Concessionária, conforme o rito previsto no Anexo 4.1. Soluções que extrapolem o escopo definido no edital e resultem em obrigações adicionais não precificáveis a partir dos documentos disponibilizados poderão, a critério das Partes, ser compensadas por meio de reequilíbrio econômico-financeiro, nos termos do Contrato.

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
			majoritariamente de mobiliário solto, padronizado e inventariável, e que o Anexo 5 menciona marcenaria apenas no contexto de manutenção predial, quais quantitativos, padrões mínimos, materiais, acabamentos e critérios de aceitação deverão ser considerados ou, na ausência de detalhamento específico, quais premissas deverão ser adotadas pelas Proponentes para fins de precificação da Proposta Comercial?	

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Esclarecimento	Resposta
5	Plano de Negócios Referencial – PNR, Anexo 7 – Diretrizes Socioambientais Mínimas, Anexo 5 – Caderno de Encargos e Anexo 4.1 – Diretrizes Mínimas de Projeto e Obras.	Plano de Negócios Referencial – PNR, disposições relativas a estações de tratamento de esgoto compactas; Anexo 7 – Diretrizes Socioambientais Mínimas, disposições relativas ao Plano de Gerenciamento de Efluentes Sanitários; Anexo 5 – Caderno de Encargos, item 2.5.1 – Água e Esgoto; Anexo 4.1 – Diretrizes Mínimas de Projeto e Obras.	Considerando que o Plano de Negócios Referencial prevê a implementação de estação de tratamento de esgoto compacta – ETE para as Unidades de Saúde que não tiverem conexão com a rede de tratamento do Município, pergunta-se: quais dos terrenos indicados para implantação das Unidades de Saúde possuem disponibilidade efetiva de conexão à rede pública de coleta e tratamento de esgoto e quais, eventualmente, demandarão solução própria de tratamento de efluentes?	De forma conservadora, foi considerado na composição do CAPEX de obra civil o valor de aproximadamente R\$ 237 mil por unidade para construção de estação de tratamento de esgoto (ETE) compacta em cada uma das cinco unidades do projeto, identificado como uma necessidade à época de elaboração dos projetos de referência. Esse valor já está refletido na Contraprestação Mensal Máxima. A confirmação de disponibilidade efetiva de conexão à rede pública de coleta e tratamento de esgoto em cada terreno é de responsabilidade do Proponente, cuja informação poderá ser obtida junto aos órgãos competentes caso entenda relevante para a composição de sua proposta.

ANDRYU ANTÔNIO LEMOS
PRESIDENTE DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DO JABOATÃO DOS GUARARAPES