

<b>MEMORANDO DE JUSTIFICATIVA DE AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS</b> <b>DISPENSA DE LICITAÇÃO ABS/AE CECS Nº 028/2019</b>	
Data: 25/06/2019	Emitente: SAF
Destinatário: Administração Executiva	
Assunto: Contrato de Locação do Escritório Sede do CECS	

## 1) INTRODUÇÃO

O Contrato atual de locação do imóvel onde está instalada a sede do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul – **CECS**, tem seu término previsto para 02/07/2019, sendo necessária a realização de um novo contrato de locação para o Imóvel medindo 396,32 m<sup>2</sup> de área total ou 251,24 m<sup>2</sup> de área privativa com 4 vagas de garagens (livres), localizados na Rua Comendador Araújo 143, 19º andar, conjuntos 193 e 194, Edifício Executive Center Everest – Centro - Curitiba - PR.

A proprietária do imóvel, Fundação Sanepar de Previdência e Assistência Social - **FUSAN**, propôs manter o valor atual, sem aplicação do reajuste do próximo período, que seria de aproximadamente 5%. Após consulta de mercado houve uma negociação conforme descrito abaixo, na qual resultou uma redução no valor do aluguel, refletindo os valores praticados nos dias atuais pelo mercado de locação em Curitiba.

Considerações sobre as negociações:

- Em 02/05/2019 foi encaminhada a CE CECS 0165/2019 à FUSAN manifestando o interesse na renovação do contrato de locação;
- Em 13/05/2019, a FUSAN através de correspondência concorda na renovação do contrato e sugere a continuação do valor atualmente pago, sem a incidência da correção monetária devida do último ano, R\$ 10.766,88;
- Em 12/06/2019, foi encaminhada a CE CECS 0226/2019, com uma contraproposta ao valor ofertado pela FUSAN, R\$ 6.281,00;
- Em 13/06/2019, a FUSAN através de correspondência faz uma nova contraproposta, R\$ 8.970,00;
- Em 17/06/2019, foi encaminhada a CE CECS 0241/2019 à FUSAN com o valor final, adequado ao mercado atual de R\$ 8.000,00;

- Em 24/06/2019, a FUSAN através de correspondência aceita a contraproposta. R\$ 8.000.00:

## II) OBJETO

Locação de dois imóveis composto por dois **CONJUNTOS COMERCIAIS**, nº 193 e 194, que somam 396.32 m<sup>2</sup> (trezentos e noventa e seis vírgula trinta e dois metros quadrados) de área total com 4 (quatro) vagas de garagens (livres), localizados no Edifício Executive Center Everest, 19º andar, na Rua Comendador Araújo, nº 143, Centro, Curitiba, PR.

## III) VALOR DA LOCAÇÃO

Para arbitramento do valor locatício, foi tomada como base pesquisa realizada pelo **CECS** no OCP Quadro Comparativo de Precos realizada no dia 21/05/2019, onde obteve informações de valores de locações de imóveis similares em sites especializados em locações de salas comerciais

Os valores mencionados no QCP, em anexo, são apenas referenciais e, consoante mencionado no histórico acima, o valor foi objeto de negociação com a proprietária do imóvel.

Com a finalidade de justificar o valor a ser pago, o CECS, solicitou a elaboração de um Laudo por um especialista em mercado de imóveis, em anexo tendo o mesmo concluído pela locação do imóvel no valor apresentado no QCP, em anexo.

## IV) JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DO CONTRATO

Justifica-se a celebração de novo contrato de locação, pelos seguintes fatos:

- a) O **CECS** não possui imóvel próprio;
- b) Continuação das atividades do escritório sede para o **CECS** em Curitiba, considerando o atual estágio do empreendimento **UHE GJC**, de operação comercial, demandando local apropriado para o desenvolvimento dos trabalhos gerenciais, técnicos, administrativos e financeiros, entre outros;

- c) O **CECS** negociou com a **FUSAN** uma redução no valor da locação, considerando o valor do aluguel anteriormente praticado e a nova situação de mercado, a área útil, infraestrutura e logística, e localização, menor valor por metro quadrado;
- d) O imóvel sede do **CECS** tem Condições de atender as expectativas, no que se refere à área privada requerida, número de garagens, logística e segurança;
- e) O imóvel atual apresenta um dos menores valores por m2 de área privativa e total;
- f) A **FUSAN**, proprietária do imóvel, apresentou toda a documentação do imóvel e encontra-se em situação regular perante o fisco federal, estadual e municipal e declara estar sem impedimentos para contratar com a Administração Pública.
- g) O valor negociado de locação do imóvel evidencia a compatibilidade com o valor praticado pelo mercado, o que atende aos ditames da Lei nº 13.303 de 30 de Junho de 2016, bem como os Regulamentos de Licitações e Contratos das empresas Consorciadas.
- h) O **CECS** considerou procedente o valor negociado, visto que, após pesquisa recente no mercado imobiliário, através de sites especializados, não foi encontrado nenhum imóvel que apresentasse as mesmas características, estado de conservação, infraestrutura e logística, e localização, com valor menor, por metro quadrado, que no valor negociado com a Locadora.
- i) O Parecer Técnico elaborado pelo Corretor de Imóveis atesta que o valor praticado está condizente com o mercado de locação na cidade de Curitiba; e
- j) Por fim, levou-se em consideração para a continuidade da relação locatícia com a atual proprietária, pois além do valor estar condizendo com o mercado, eventual alteração do endereço implicaria em gastos com mudança e adaptação de um novo endereço.

#### **IV) VALOR ESTIMADO E ITEM ORÇAMENTÁRIO:**

Estima-se despendar nesta contratação o valor máximo de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), para o período de 12 meses. Tendo como aluguel mensal o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Os recursos destinados para esta contratação estão previstos no Orçamento Anual do CECS, identificados no Plano de Contas Contábil da seguinte forma: COPEL GERAÇÃO E

TRANSMISSÃO S. A. sob a rubrica CUSTEIO CS030041 e ELETROSUL CENTRAIS ELÉTRICAS S. A. sob a rubrica CUSTEIO 4191001001.

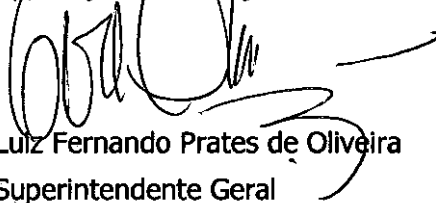
## VII. MODALIDADE DE LICITAÇÃO:

A presente contratação por Dispensa de Licitação tem fundamentação legal nos termos dispostos no artigo 29, inciso V, da Lei federal 13.303/2016, assim como no item 8.1.1 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Consorciada Copel Geração e Transmissão S.A., e no Artigo 6º, número "7", do Regulamento Interno de Licitação e Contratos da Consorciada Eletrosul.

Atenciosamente

  
Luiz Carlos Bubiniak  
Superintendente Administrativo-Financeiro

Aprovação/ Ratificação:

  
Luiz Fernando Prates de Oliveira  
Superintendente Geral

  
Luiz Carlos Bubiniak  
Superintendente Administrativo-Financeiro

*(Esta folha, a 4ª de um total de 4 páginas, é parte integrante e indissociável do Memorando de Justificativa CECS nº 025/19 - Contratação de Locação de Imóvel Sede do CECS)*