

MEMORANDO DE JUSTIFICATIVA Nº 029/2023 PARA EMISSÃO DO 4º TERMO ADITIVO AO CONTRATO CECS Nº 014/2019 LOCAÇÃO DE 02 (DOIS) CONJUNTOS COMERCIAIS

Data: 19/06/2023

Emitente: Superintendência Administrativa Financeira

Destinatário: ADMINISTRAÇÃO EXECUTIVA

Assunto: Quarto Termo Aditivo ao Contrato CECS Nº 014/2019 – Locação de Imóvel Comercial Para o Escritório do CECS - Curitiba.

I. INTRODUÇÃO

Em 02 de julho de 2019, foi assinado o CONTRATO CECS 014/2019, cujo objeto do CONTRATO é a locação de um imóvel composto por dois conjuntos comerciais conjugados, nº s 193 e 194, que somam 396,32 m² (trezentos e noventa e seis vírgula trinta e dois metros quadrados) de área total, e 251,24 m² (duzentos e cinquenta e um virgula vinte e quatro metros quadrados) de área privativa, com 04 (quatro) vagas de garagens (livres), localizados no Edifício Executive Center Everest, 19º andar, na Rua Comendador Araújo, nº. 143, Centro, Curitiba, PR.

O Consórcio Energético Cruzeiro do Sul - CECS entende ser necessária a continuidade da locação mediante a prorrogação do prazo de vigência do CONTRATO, por mais um período de 12 (doze) meses para continuar atendendo suas necessidades operacionais, justificam a emissão do QUARTO TERMO ADITIVO ao CONTRATO CECS 014/2019, conforme detalhado a seguir.

II. OBJETO:

O objeto deste memorando é justificar a celebração do QUARTO TERMO ADITIVO ao CONTRATO CECS Nº 014/2019, com a finalidade de prorrogar o prazo de vigência do CONTRATO por mais um período de 12 (doze) meses.

III. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Justifica-se a emissão do QUARTO TERMO ADITIVO ao CONTRATO CECS Nº 014/2019, em função da necessidade de promover a prorrogação do prazo de Vigência do CONTRATO por mais 12 (doze), com vistas a dar continuidade a locação dos conjuntos comerciais, de nº 193 e 194, localizados no Edifício Executive Center Everest, 19º andar, na Rua Comendador Araújo, nº. 143, Centro, Curitiba, PR, que abriga atualmente a sede do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul – CECS.

Desta forma, o CECS para ter embasamento de preços para a renovação do CONTRATO, realizou pesquisa de preços de mercado, através de consultas nos sites das Imobiliárias, para imóveis a serem locados em metragens compatíveis aos da locação atual e obteve os preços

também abaixo relacionados no Quadro Comparativo de Preços – QCP, anexo 3, cujas propostas constam no processo de aprovação do QUARTO TERMO ADITIVO ao CONTRATO CECS nº 014/2019.

O prazo de Locação do CONTRATO firmado com a FUNDAÇÃO SANEPAR DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL – FUSAN, tem seu término previsto para o dia 02/07/2023, assim, o CECS através da correspondência CE CECS- 198/2023 de 18/04/2023, manifestou interesse na renovação do presente CONTRATO.

Em 18/04/2023 através da CE CECS nº 0198/2023, anexo 1, encaminhou carta propondo a renovação do contrato por mais 12 meses, sem aplicação do reajuste contratual.

Em 15/06/2023, a Contratada, através da carta s/nº, anexo 2, confirmou o interesse na renovação do Contrato para continuidade da locação, diante disso, visando o interesse de ambas as partes propondo a permanência do valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) de locação para os próximos 12 meses, este valor foi devidamente justificado pela pesquisa de mercado realizada pelo CECS e demonstrada na planilha de homegeinização dos valores, anexo 4.

Face ao exposto, podemos afirmar que o preço a ser praticado para o novo período contratual está abaixo dos preços atualmente praticados no mercado, para imóveis semelhantes, conforme detalhado no Quadro Comparativo de Propostas - QCP, anexo 3.

ANÁLISE DAS PROPOSTAS				
EMPRESA	DATA DA PROPOSTA/CONSULTA	VALIDADE DA PROPOSTA	VALOR DA LOCAÇÃO ÁREA PRIVATIVA	OBSERVAÇÕES
FUSAN – Fund. Sanepar – Executive Center Everest, rua Com. Araújo, 143 – Proposta	15/06/2023	Carta Proposta	R\$ 7.500,00 para 251,24 m ²	R\$ 29,85 /m ²
Imobiliária Freitas GODOI COD CJ0167-FREM	12/06/2023	Site	R\$ 7.970,00 para 266 m ²	R\$ 29,96 /m ²
Imobiliária Freitas GODOI COD CJ0021-FREM	12/06/2023	Site	R\$ 7.970,00 para 266,00m ²	R\$ 29,96 /m ²
Razão Imobiliária. Ref: 00123.003	19/06/2023	Site	R\$ 8.900,00 para 193,13 m ²	R\$ 46,08 /m ²
Imobiliária Prates COD. 9359	19/06/2023	Site	R\$ 10.000,00 para 232 m ²	R\$ 43,10 /m ²
Bellos Imóveis COD. CJ0124	19/06/2023	Site	R\$ 10.000,00 para 268 m ²	R\$ 37,31 /m ²
Magnifica Imóveis Ref: SL12500JE187	19/06/2023	Site	R\$ 12.500,00 Para 208 m ²	R\$ 46,73 /m ²
Imobiliária Progresso Ref: AC0002-PRRG	19/06/2023	Site	R\$ 14.100,00 Para 235 m ²	R\$ 60,00 /m ²

Destaca-se ainda, que a continuidade da locação é vantajosa para a Administração do CECS, uma vez que todas as estruturas físicas de instalações do escritório estão devidamente adequadas e não necessitam de investimentos, para este quesito, cujo espaço usado atende plenamente as necessidades operacionais do empreendimento.

Destaca-se ainda, que nesta renovação a CONTRATADA, solicitou através de sua carta que que não seja aplicado o reajuste negativo de - 4,47%, haja vista que em renovações anteriores foram negociados os reajustes e inclusive com redução do valor do aluguel e não aplicação do índice de reajuste previsto em contrato, conforme demonstrado abaixo:

Contrato 014/2019	Vlr mensal	Vlr anual	Índice Aplicado	Índice de reajuste - IGPM	Vlr Corrigido mensal	Vlr anual	Observações
02/07/2019 a 01/07/2020	R\$ 8.000,00	R\$ 96.000,00			R\$ 8.000,00	R\$ 96.000,00	
02/07/2020 a 01/07/2021	R\$ 6.900,00	R\$ 82.800,00	-13,75%	6,51%	R\$ 8.520,80	R\$ 102.249,60	Renegociado valor com um desconto de 13,75% no valor da locação sem a aplicação do reajuste do contrato.
02/07/2021 a 01/07/2022	R\$ 6.900,00	R\$ 82.800,00	0,00%	37,04%	R\$ 11.676,90	R\$ 140.122,85	Não aplicado o reajuste de 37,04% previsto no contrato
02/07/2022 a 01/07/2023	R\$ 7.500,00	R\$ 90.000,00	8,69%	10,72%	R\$ 12.928,67	R\$ 155.144,02	Negociado índice menor que o previsto no contrato.
		R\$ 351.600,00				R\$ 493.516,47	
Em razão das negociações nas renovações anteriores e com a manutenção do valor da locação para os próximos 12 meses, teremos uma economia de:							R\$ 141.916,47

Com as negociações nos termos aditivos anteriores podemos verificar que, o CECS economizou R\$ 141.916,47 na locação, caso fosse aplicado o índice contratual previsto no CONTRATO CECS Nº014/2019.

Agregando a estes fatos, destaca-se ainda, o bom relacionamento com a CONTRATADA, a qual tem cumprido rigorosamente com suas obrigações contratuais, não tendo nada que a desabone até a presente data.

A CONTRATADA informou em sua carta que, “em cumprimento à Resolução nº 46, de 1º de outubro de 2021, do Conselho Nacional de Previdência Complementar (“CNPC”), o Plano de Benefícios Previdenciários FusanPrev, o qual é proprietário dos conjuntos 193 e 194 do Edifício Center Everest e administrado pela Fundação Sanepar de Previdência e Assistência Social - FUSAN, foi inscrito no CNPJ nº 48.306.651/0001-30, destacamos que essa alteração não confere personalidade jurídica própria ao plano. Desta forma, solicitamos que sejam tomadas as providências para a atualização cadastral junto a esta empresa. Abaixo confirmamos os dados para depósito dos valores locatícios:

Banco: Itaú nº341 Ag.: 4014 C/c: 28835-3 CNPJ: 48.306.651/0001-30”

Apesar da solicitação constante na carta sobre a alteração da conta corrente para pagamento, da FUSAN para FUSANPREV, não temos como alterar o contrato, pois FUSANPREV não dispõe de regularidade fiscal. Para tanto, após acordado com a FUSAN, manteremos o CONTRATO nos termos atuais.

IV. CLÁUSULAS A SEREM ALTERADAS

Serão alteradas pelo 4º Termo Aditivo contratual as seguintes Cláusulas:

CAPUT DA CLÁUSULA III - DO PRAZO DA LOCAÇÃO E VIGÊNCIA, passa a ter a seguinte redação:

DE:



O prazo da presente locação e vigência é de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de assinatura deste instrumento contratual, podendo ser prorrogado formalmente até o limite de 60 (sessenta) meses, mediante emissão de Termos Aditivos.

PARA:

O prazo da presente locação e vigência é de 60 (sessenta) meses, a contar da data de assinatura deste instrumento contratual.

ITEM 2 da CLÁUSULA X – FATURAMENTO passa a ter a seguinte redação:

DE:

O valor total do presente **CONTRATO** para fins contábeis é de R\$ 351.600,00 (trezentos e cinquenta e um mil e seiscentos reais), destinados a cobrir 48 meses de locação.

PARA:

O valor total do presente **CONTRATO** para fins contábeis é de R\$ 441.600,00 (quatrocentos e quarenta e um mil e seiscentos reais), destinados a cobrir 60 meses de locação.

V. ITEM ORÇAMENTÁRIO

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. - Custeio sob a rubrica CS930040 e ELETROBRAS CGT ELETROSUL - Custeio sob a rubrica 4191001001.

VI. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Este termo aditivo será regido pelas normas da Lei do Estado do Paraná nº 15.608/07, e Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COPEL, artigo 76, com base na Lei nº 13.303/2016 e pelas seguintes cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas.

Anexos:

Anexo 1 Carta CE CECS Nº 0198/2023;
 Anexo 2 Carta de Resposta de 15/06/2023;
 Anexo 3 Quadro Comparativo de Propostas - QCP;
 Anexo 4 Planilha de Homegeinização dos Valores.



Emitente:

(assinado digitalmente)

Luiz Carlos Bubiniak
Superintendente Adm. Financeiro
Consórcio Energético Cruzeiro do Sul

Aprovador:

(assinado digitalmente)

Luiz Carlos Bubiniak
Superintendente Adm. Financeiro
Consórcio Energético Cruzeiro do Sul

(assinado digitalmente)

Luiz Fernando Prates de Oliveira
Superintendente Geral
Consórcio Energético Cruzeiro do Sul

(Esta 5ª folha, de um total de cinco, é parte integrante e indissociável do Memorando de Justificativa para emissão do Quarto Termo Aditivo ao Contrato DSP CECS nº 014/2019).



ePROTOCOLO



Documento: **MEMOJUST4T.AditivoCECS0142019R1.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luiz Carlos Bubiniak** em 26/06/2023 14:46, **Luiz Fernando Prates de Oliveira** em 26/06/2023 14:59.

Inserido ao protocolo **20.353.298-9** por: **Luiz Carlos Bubiniak** em: 26/06/2023 14:27.



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/validarDocumento> com o código:
85552b0a1a014360e939eadd53f72182.