

<b>MEMORANDO DE JUSTIFICATIVA DE AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS</b> <b>ABS/AE – CECS nº 010/2020 PARA DISPENSA DE LICITAÇÃO CECS Nº 003/2020</b>	
<b>Data:</b> 22 de abril de 2020	<b>Emitente:</b> Superintendência Administrativa-Financeira
<b>Destinatário:</b> Administração Executiva	
<b>Assunto:</b> CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ESCRITÓRIO DE APOIO DO CECS EM LONDRINA – PR	

### 1) INTRODUÇÃO:

O presente documento se destina a justificar a necessidade do CECS em locar um imóvel para continuidade das atividades desenvolvidas pela equipe do PBA - Componente Indígena, na cidade de Londrina – PR.

O Projeto Básico Ambiental Componente Indígena – PBA-CI – faz parte das obrigações contidas no licenciamento ambiental da Usina Hidrelétrica Governador Jayme Canet Junior – UHE GJC. Trata-se especificamente da condicionante 41 da Licença de Operação 27.431 do empreendimento.

Para implantação do Plano Executivo, aprovado em reunião do Comitê Gestor Geral do PBA-CI, em novembro de 2019, plano este que tem por objetivo a finalização das ações do PBA-CI, será necessária a constituição de uma nova equipe de gestão do programa. Em atendimento ao preconizado no PBA-CI, é necessária a locação de imóvel no município de Londrina onde serão executados os trabalhos desta equipe de gestão e realizadas reuniões entre a própria equipe de gestão, o CECS, as lideranças indígenas, a FUNAI e o Ministério Público Federal.

### 2) OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Locação de imóvel para instalar o Escritório de Apoio para operacionalizar o PBA – Projeto Básico Ambiental – Componente Indígena - da UHE Mauá, por um período máximo de 60 (sessenta) meses, situado à Rua Milão nº 201, Jardim Piza, no município de Londrina, com 220 m<sup>2</sup> e adequações de curto prazo na infraestrutura para possibilitar sua ocupação imediata.

### 3) JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A locação do escritório se faz necessária para acomodação da equipe de gestão, conforme previsto no PBA-CI, página 90, o qual se destinará para cursos de capacitações de indígenas, realização de

reuniões relacionadas com o PBA-CI, tais como: reuniões entre equipes técnicas contratadas, comunidades indígenas, Comitê Gestor Geral (CGG).

O imóvel locado pelo CECS para o escritório do PBA-CI até dezembro de 2019 passou a não atender mais as necessidades do programa por várias razões:

1. Necessidade de ajuste do escritório do PBA-CI às demandas da nova equipe de gestão, a qual será formada na próxima etapa do programa;
2. O escritório atual, localizado entre duas ruas principais de Londrina, Duque de Caxias com Juscelino Kubistchek, foi alvo recente de protestos das comunidades indígenas. A movimentação se deu em frente ao escritório do PBA-CI, interrompendo o fluxo das duas avenidas. A situação trouxe risco para os manifestantes e um sério problema de mobilidade urbana, resultando em conflitos entre os indígenas e os motoristas;
3. O imóvel atual possui alguns problemas de segurança, pois é uma sobreloja que possui apenas um acesso e não existe opção para viabilizar uma saída alternativa.

O novo local para o escritório tem como pontos fortes:

- Estacionamento amplo para 6 carros, com possibilidade de utilizar o gramado e colocar mais outros seis carros, além da rua em frente ao imóvel ser favorável para estacionar;
- Fácil acesso da Rua Dez de Dezembro para todas terras indígenas;
- Infraestrutura de restaurantes;
- O comércio local atende pequenas demandas do escritório;
- Possibilidade para sediar reuniões maiores, inclusive as de Comitê Gestor Geral (CGG);
- Possui saídas alternativas em casos de emergência;
- Estrutura que oferece maior segurança.

#### **4) JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor deste memorando de justificativa é de R\$ 33.800,00 que inclui:

R\$ 7.900,00 – reforma do escritório atual para entrega;

R\$ 14.400,00 - aluguéis do escritório novo em 12 meses;

R\$ 11.500,00 - Investimentos em curto prazo para adequação do escritório novo.

Caso fosse mantida a situação atual, com o escritório do PBA-CI, pela Imobiliária Mônaco, o desembolso para o CECS, em 12 meses, seria de R\$ 39.100,00, considerando R\$ 31.200,00 de alugueres (R\$ 2.600,00 mensais) mais R\$ 7.900,00 de reforma.

#### Adaptações em curto prazo:

O imóvel a ser locado precisará de algumas adaptações para que seja possível sua ocupação imediata e consequente desocupação do imóvel atual:

*Tabela 1 – Adaptações em curto prazo*

Item	Valor (R\$)
Instalação de ar-condicionado na sala da equipe atual do PBA-CI	3.500,00
Revisão das instalações elétricas	1.500,00
Alarme e instalações câmeras segurança	2.500,00
Calhas beiral varanda	1.000,00
Desmontagem, montagem e transporte para novo escritório	1.500,00
Armário cozinha e prateleira de aço	500,00
Outras despesas (trocar chaves, cadeados e outras despesas diversas)	1.000,00
<b>TOTAL:</b>	<b>11.500,00</b>

#### Avaliações de imóveis em Londrina

Foi feito um trabalho de pesquisa, na cidade de Londrina, de imóveis que pudessem abrigar o escritório do PBA-CI e atender a alguns requisitos desejáveis, como por exemplo, de não se localizar em avenidas importantes e movimentadas, evitando-se assim, transtornos com eventuais mobilizações indígenas. Os resultados desta pesquisa estão resumidos Tabela 2.

*Tabela 2 – Comparativo de preços dos imóveis em Londrina*

Imóvel	Imobiliária	Tamanho (m2)	Preço total (R\$)	Preço por m2 (R\$)
Cód. 15.363.001	Santa América	220	3.000,00	13,64
Cód. LOO737.CLB	21 Class Imóveis	202	4.000,00	19,80
Cód. LOO683.CLB	21 Class Imóveis	200	3.900,00	19,50
Ref. 283381	Ricardo Oliveira & Tasugawa	306	5.000,00	16,34
<b>Cód. CA1197</b>	<b>Imobiliária Inglaterra</b>	<b>220</b>	<b>1.200,00*</b>	<b>5,91</b>

\* O novo escritório, anunciado inicialmente por R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), após negociações levadas a efeito pelo CECS, terá um valor mensal de **R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais)**, portanto, bem abaixo do valor atualmente locado.

Considerando a previsão da necessidade do escritório em Londrina por mais 12 meses, a economia somente com o aluguel será de R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais).

Além disso, o novo escritório terá condições de acomodar as reuniões do Comitê Gestor Geral – CGG do PBA-CI que até agora eram realizadas em salas locadas em hotel na cidade de Londrina ao custo de R\$ 6.750,00 por reunião. Considerando que está previsto no Plano Executivo a realização de, no mínimo, mais cinco reuniões de CGG, tal mudança representa economia de R\$ 33.750,00.

Além das reuniões de CGG, o novo escritório poderá treinar os previstos no PBA-CI, que poderão significar economias adicionais.

#### **Adaptações em médio prazo:**

Para adequar o imóvel às necessidades de adequado funcionamento para o escritório do PBA-CI, serão necessárias adaptações de médio prazo, a serem realizadas nos próximos meses, na medida em que a nova equipe de gestão for sendo organizada. Estas adaptações de médio prazo não compõem o objeto deste memorando e serão objeto de memorando de justificativa futuro. Ressalta-se que os valores da reforma de médio prazo são meras estimativas elaboradas para compor o conjunto de todo o investimento previsto e subsidiar a tomada de decisão da Administração Executiva do CECS. No momento de sua execução, será feito um memorando de justificativa específico com os valores precisamente orçados.

*Tabela 3 – Adaptações estimadas em médio prazo*

<b>Item</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Grade frente, aumentar altura, portão eletrônico	3.900,00
5 portas de correr reforçadas	8.500,00
Cobertura passarela para acesso aos banheiros externos	3.500,00
Cerca elétrica	2.000,00
Ar condicionados nos demais ambientes	12.000,00
<b>TOTAL:</b>	<b>29.900,00</b>

**Resumo dos valores financeiros:**

Item	Valor (R\$)
Desembolso se fosse mantida a situação atual:	<b>A=(B+C+D)72.</b>
Aluguel em 12 meses (R\$ 2.600,00):	<b>850,00</b>
Reforma do imóvel (manutenção):	B)31.200,00
Reuniões do Comitê Gestor Geral em sala de reunião em hotel:	C)7.900,00
	D)33.750,00
<b>Valor deste memorando de justificativa (aluguel e reforma de curto prazo):</b>	<b>E = (F+G+H) 33.800,00</b>
Reforma para entrega imediata do imóvel atual:	F) 7.900,00
Aluguel em 12 meses :	G)14.400,00
Adaptações de curto prazo:	H) 11.500,00
Adaptações de médio prazo (objeto de memorando futuro):	I)29.900,00
<b>Economia no desembolso do CECS:</b>	<b>J =(A-E-I)9.150,00</b>

O total de desembolso previsto para as reformas em curto e médio prazos são de R\$ 41.400,00 (quarenta e um mil e quatrocentos reais). Ainda assim representa uma economia para o CECS na ordem de R\$ 9.150,00 (trinta e quatro mil trezentos e cinquenta reais) em relação aos custos que seriam praticados com o imóvel atual somado à economia proporcionada com as reuniões do Comitê Gestor Geral.

Por fim, não obstante todos os argumentos acima citados, segue em anexo o “**Lauda de Avaliação para Locação de Imóvel Destinado às Atividades do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul – CECS**”, demonstrando que o valor da locação está até abaixo do praticado no mercado.

**5) RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

Os recursos destinados para esta aquisição 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.

**6) FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

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 nos itens 8.1.1 e 8.3.4 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 ELETROBRAS CGT ELETROSUL.

Reajustamento: IGPM-FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas para o Mercado), ou outro que vier a substituí-lo.

Periodicidade: 12 (doze) meses.

Regime de preço: Mensal.

Prazo de Locação: 12 meses a partir da data de assinatura do contrato.

## 7) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

No valor do aluguel não estão considerados as demais taxas referentes ao Contrato de locação de imóvel, conforme previsto no Contrato de Locação.

Elaborado por:

LUIZ CARLOS

BUBINIAC:54935245972

Assinado de forma digital por LUIZ  
CARLOS BUBINIAC:54935245972  
Dados: 2020.05.06 11:43:12 -03'00'

Luiz Carlos Bubiniak

Superintendente Administrativo-Financeiro

Data de aprovação:

LUIZ FERNANDO

PRATES DE OLIVEIRA:

54716918904

LUIZ FERNANDO PRATES DE OLIVEIRA:  
54716918904  
C=BR, O=ICP-Brasil, OU=76545011000119,  
OU=AC PRODEMG E RFB, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF  
AS, OU=(EM BRANCO), CN=LUIZ FERNANDO  
PRATES DE OLIVEIRA:54716918904  
2020-05-06 18:33:45

**Luiz Fernando Prates de Oliveira**

Superintendente Geral  
Administração Executiva

LUIZ CARLOS

BUBINIAC:54935245972

Assinado de forma digital por LUIZ  
CARLOS BUBINIAC:54935245972  
Dados: 2020.05.06 11:43:35 -03'00'

**Luiz Carlos Bubiniak**

Superintendente Administrativo-Financeiro  
Administração Executiva