



# TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – CBTU/RJ.

GERÊNCIA TÉCNICA DE APOIO ADMINISTRATIVO -  
GEAPO  
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS - DA



**CBTU**  
Companhia Brasileira  
de Trens Urbanos

PÁTRIA AMADA  
**BRASIL**



**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central



## TERMO DE REFERÊNCIA

Locação não residencial de imóvel aprovado e classificado no processo de chamamento público nº 002/2023/GALIC-AC/CBTU, situado na Rua Marquês de Sapucaí, nº 200, Cidade Nova, Rio de Janeiro – RJ, CEP.: 20210-912, composto por pavimento de aproximadamente 1.250m<sup>2</sup>, incluindo 10 (dez) vagas de garagem, com parada em um dos subsolos; para instalação da Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU/RJ.



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central



## 1. OBJETO

- 1.1. Locação não residencial de imóvel aprovado e classificado no processo de chamamento público nº 002/2023/GALIC-AC/CBTU, situado na Rua Marquês de Sapucaí, nº 200, Cidade Nova, Rio de Janeiro – RJ, CEP.: 20210-912, composto por pavimento de aproximadamente 1.250m<sup>2</sup>, incluindo 10 (dez) vagas de garagem, com parada em um dos subsolos; para instalação da Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU/RJ.
  - 1.1.1. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel se destinar ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados, nos termos do art. 55 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
  - 1.1.2. Integra este Termo de Referência, na qualidade de anexo, independentemente de transcrição, (i) o Edital de Chamamento Público nº 002/2022/GALIC-AC/CBTU; (ii) o Caderno de Estudos Técnicos; (iii) o Relatório de Avaliação e Classificação elaborado pela GALIC/AC instituída pela Resolução do Diretoria de Administração e Finanças nº 038-2024; e (iv) a Proposta de locação do imóvel pretendido - Ed. Eco Sapucaí.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A locação pretendida decorre do processo de mudança da Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU/RJ, da Praça Procópio Ferreira , nº 86, Centro da cidade do Rio de Janeiro/RJ, CEP.: 20221-901, Edifício Engenheiro Renato de Azevedo Feio para a Rua Marquês de Sapucaí, nº 200, Cidade Nova, Rio de Janeiro – RJ, CEP.: 20210-912, Edifício Eco Sapucaí.
- 2.2. Inicialmente, cumpre registrar, por oportuno, que apesar da mudança da sede da Administração Central da Companhia, do Rio de Janeiro/RJ para Brasília/DF, orientada pelo Ministério do Desenvolvimento Regional e aprovada pelo Conselho de Administração – 65ª Reunião Extraordinária, e pela Assembleia Geral Extraordinária, em 27 de janeiro de 2021 e iniciada no ano de 2021; atualmente a CBTU continua mantendo empregados exercendo suas atribuições na antiga sede, por força de medida liminar judicial.
- 2.3. Neste sentido, foi editada a Resolução da Diretoria nº 002-2021, cujo item nº 21 traz previsão no sentido de que caberá as Diretorias estruturar seu planejamento para manterem as atividades necessárias durante todo o processo de transferências consensuais, bem como para operar normalmente considerando a possibilidade de vir a manter, temporariamente, empregados tanto no Rio de Janeiro como em Brasília.
- 2.4. Outrossim, o imóvel atualmente ocupado pela CBTU na cidade do Rio de Janeiro, de propriedade da União e administrado por sua Secretaria de Patrimônio (SPU), se encontra em processo de desocupação e reversão para fins de alienação; conforme Ofício SEI nº 336752/2021/ME.
- 2.5. Desta forma, a locação não residencial que ora se especifica, se fundamenta no propósito da manutenção das condições mínimas para os empregados em exercício na antiga sede da CBTU/AC, mantidos por força de medida liminar judicial, desempenharem suas atividades.
- 2.6. Outrossim, informamos que o espaço está dimensionado para acomodar aproximadamente 160 pessoas, entre empregados, estagiários, aprendizes e prestadores de serviço, estando todos os parâmetros de locação, portanto, de acordo com o estabelecido na Portaria do Ministério da Economia nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, bem como da Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38, de 31 de julho de 2020.
- 2.7. Quanto à vantajosidade econômica registra-se que o valor por metro quadrado do imóvel pretendido (R\$ 81,06/m<sup>2</sup>) é compatível com o valor de mercado, sendo certo que o valor médio



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central

do metro quadrado dos imóveis ofertados no processo de chamamento foi de R\$ 109,12/m<sup>2</sup>; destacando, ainda, que dentro da prospecção de mercado realizada o imóvel pretendido apresentou o melhor preço/m<sup>2</sup> na área definida no caderno de especificações.

- 2.8. Por oportuno, reforço que o Relatório de Avaliação e Classificação, anexo deste Termo, contempla tabela relativa à análise dos custos, demonstrando que o valor do aluguel do imóvel pretendido é compatível ao valor de mercado.
- 2.9. Já em relação às necessidades de instalação, foi considerado como critério para avaliação e classificação durante processo de chamamento a qualidade do espaço ofertado e a facilidade de adequação para atendimento das necessidades da CBTU, sendo certo que o imóvel pretendido apresentou o espaço mais próximo ao atualmente ocupado; o que representa uma maior facilidade de adaptação do layout, respeitadas as características e a estrutura organizacional da Companhia.
- 2.10. Vale salientar, ainda, que já se encontra incluído no escopo da locação a realização das adequações e adaptações necessárias para a plena instalação da CBTU/AC no novo imóvel, por conta do proprietário/locador, conforme item nº 15 do Edital de Chamamento Público e item nº 14 do Caderno de Estudos Técnicos, bem como consta expressamente na Proposta de Locação do imóvel pretendido.
- 2.11. Ademais, considerando a presente mudança da CBTU/RJ, será definido com o proprietário do imóvel permissão para identificação visual da Companhia em fachada externa ou outro local a ser definido conjuntamente, a fim de facilitar a identificação para o público externo.
- 2.12. No que tange à localização do imóvel, destacamos que tal aspecto foi considerado como um dos pilares durante a avaliação dos imóveis apresentados durante o processo de chamamento público multicitado, tanto do ponto de vista institucional, levando em conta questões relativas à mobilidade dos usuários do edifício, como empregados, administradores, colaboradores e visitantes, conforme critérios como oferta de transporte público, número de vagas de garagem tanto privativas quanto públicas e acessibilidade.
- 2.13. Por outro lado, imperioso ressaltar que obtivemos manifestação do Ministério da Economia - Ofício SEI nº 73138/2022/ME e Nota Informativa SEI nº 8121/2022/ME -, no sentido de que as regras previstas na Portaria ME nº 179, de 22 de abril de 2019, alterada pela Portaria ME nº 5.168, de 14 de maio de 2021, que trata das medidas de racionalização do gasto público e determina, dentre outras, a necessidade de consulta de imóvel da União vago junto à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU); não atinge as empresas públicas federais, não sendo necessária qualquer autorização do referido Ministério e, por consequência, sendo despicada a realização de tal consulta pela CBTU.
- 2.14. Entretanto, apesar do entendimento acima, ressaltamos que foi realizada consultas à SPU (cópias anexas ao processo), a fim de verificar a existência de imóvel da União vago que atenda às necessidades da Companhia, onde foi constatada a inexistência de imóvel compatível.
- 2.15. Por conseguinte, entendemos devidamente justificada a locação, bem como demonstrada vantajosidade econômica e a necessidade da instalação e da localidade escolhida para abrigar a sede da CBTU/RJ, com vistas a promoção e manutenção de condições favoráveis e adequadas para atender as necessidades do seu corpo diretivo, empregados, colaboradores, autoridades e visitantes em geral; respeitando-se os princípios da economicidade, celeridade e eficiência.



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central



### 3. PROCEDIMENTO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

- 3.1. Cumpre registrar, por oportuno, que apesar da mudança da sede da Administração Central da Companhia, do Rio de Janeiro/RJ para Brasília/DF, orientada pelo Ministério do Desenvolvimento Regional e aprovada pelo Conselho de Administração – 65ª Reunião Extraordinária, e pela Assembleia Geral Extraordinária, em 27 de janeiro de 2021 e iniciada no ano de 2021; atualmente a CBTU continua mantendo empregados exercendo suas atribuições na antiga sede, por força de medida liminar judicial.
- 3.2. Desta forma, a locação não residencial que ora se especifica, se fundamenta no propósito da manutenção das condições mínimas para os empregados em exercício na antiga sede da CBTU/AC, mantidos por força de medida liminar judicial, desempenharem suas atividades.
- 3.3. Neste contexto, foi iniciado processo de chamamento público voltado à prospecção do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro/RJ, visando futura locação não residencial de imóvel para abrigar a sede da CBTU/RJ.
- 3.4. Ademais, paralelamente ao procedimento de chamamento público houve por bem a CBTU realizar consulta junto à SPU a fim de verificar a existência de imóvel de propriedade da União vago e em condições de abrigar nossa sede; apesar de tal consulta não ser obrigatória para empresas estatais, conforme demonstrado no item anterior e respaldado pelo Ministério da Economia.
- 3.5. Relativamente ao procedimento de chamamento público, informamos que ele foi conduzido pela Gerência Geral de Licitação – GALIC, através do Edital nº 002/2023/GALIC-AC/CBTU, publicado em 14/12/2023, contendo como anexo o documento “Caderno de Estudos Técnicos”, elaborado com o objetivo de “apresentar informações e estabelecer critérios técnicos com vistas a subsidiar o recebimento de propostas de locação não residencial de imóvel para abrigar a sede da CBTU/RJ na cidade do Rio de Janeiro/RJ”.
- 3.6. Em decorrência da publicação do Edital supra foi designada, através da Diretoria de Administração e Finanças nº 038-2024, para a Gerência Geral de Licitações, atribuições de “receber, analisar, avaliar, aprovar e classificar as propostas apresentadas e os imóveis ofertados no âmbito do Chamamento Público”.
- 3.7. No curso do procedimento, a CBTU recebeu 9 (nove) propostas que, após análise inicial e visitação foram devidamente avaliadas, classificadas e ordenadas, com o resultado consubstanciado no documento “Termo de julgamento e Classificação Final”, elaborado com o propósito de embasar ulterior deliberação dos administradores da CBTU (Diretoria Executiva e Conselho de Administração) acerca do imóvel que melhor atenda às necessidades da Companhia, considerando uma análise crítica dos valores e das características internas e externas apresentados nas propostas; bem como a percepção durante as visitas de avaliação.
- 3.8. Cumpre observar, por oportuno, que referido relatório levou em conta os critérios estabelecidos no Item 16 do Caderno de Estudos Técnicos; bem como que para fins de avaliação, aprovação e classificação das propostas foram elencados 4 (quatro) fatores primordiais, quais sejam: (i) custos; (ii) infraestrutura de TIC; (iii) características do espaço oferecido; e (iv) localização/mobilidade.
- 3.9. Finalmente, ressaltamos que o imóvel cuja locação é objeto deste Termo de Referência atendeu a todos os requisitos elencados no Caderno de Estudos Técnicos, bem como foi classificado em primeiro lugar, considerando os critérios e fatores elencados.



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central



#### 4. DISPENSA DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

- 4.1. Para a locação pretendida não será elaborado Estudo Técnico Preliminar – ETP (art. 54-A e seguintes do RILC-CBTU), uma vez que já foi realizado prévio procedimento de chamamento público, que reúne, sobretudo no seu anexo “Caderno de Estudos Técnicos”, elementos aptos a assegurar a viabilidade técnica da contratação e apontar as características essenciais que vão compor o termo de referência; sendo certo que são tais informações que justificam a necessidade de elaboração do ETP.
- 4.2. Nesse contexto, ressaltamos que o fato de terem sido apresentadas 9 (nove) propostas no curso do Processo de Chamamento Público evidencia e reforça tanto a viabilidade técnica da locação, quanto a ausência de restrições e exigências indevidas no Caderno de Estudos Técnicos.
- 4.3. Ademais, entendemos que a elaboração de um novo documento praticamente idêntico a um já existente configuraria desnecessário retrabalho, atrasando a conclusão do procedimento, sem resultar em qualquer benefício para a melhora da contratação almejada.
- 4.4. Dessa forma, e diante do cenário atual, acrescentamos que a não efetivação da locação do imóvel pretendido configuraria um cenário de riscos – jurídico, econômico e social, que poderiam comprometer, sobremaneira, os interesses da Companhia e o próprio interesse público; na medida em que ameaçaria a própria eficiência da CBTU em sua missão institucional de relevante interesse coletivo.
- 4.5. Por fim, cumpre esclarecer que apesar do processo não contar com um ETP formal, materializado num documento contendo todos os requisitos regulamentares, e tendo em vista os aspectos e as características que permeiam o caso concreto; entendemos que o processo reúne elementos que, indubitavelmente, atestam a viabilidade da locação na forma em que delineada neste Termo, bem como garantem que a sua efetivação consiste na solução que melhor atende aos interesses da Companhia.

#### 5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

- 5.1. A área a ser locada pela CBTU, pertencente ao imóvel já identificado neste Termo, dispõe de, aproximadamente, uma total de 1.250 m<sup>2</sup> (mil, duzentos e cinquenta metros quadrados); distribuídos no módulo do 12º, unidade 01, com área locável de 1.236,00 m<sup>2</sup> (mil duzentos e trinta e seis metros quadrados).
- 5.2. Nesse contexto, registramos que o pavimento locado dá direito ao uso de 10 (dez) vagas privativas de garagem com parada em um dos subsolos, quantitativo que atende as necessidades da CBTU.
- 5.3. Releva ressaltar que o imóvel pretendido é do tipo multiusuário, em regime de condomínio, que será pago pela CBTU em valor proporcional à área locada; bem como que o espaço oferecido se encontra distribuído em pavimentos contíguos, conforme recomendado no Caderno de Estudos Técnicos.
- 5.4. As demais características e especificações do imóvel constam da Proposta de Locação e demais documentos apresentados no processo de chamamento público, bem como estão de acordo com os requisitos mínimos previstos no Caderno de Estudos Técnicos; ambos anexos deste Termo de Referência.
- 5.5. Vale salientar que a documentação, tanto do imóvel, quanto do proprietário e da administradora foram apresentados durante a prospecção, nos termos exigidos no Edital de



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central



Chamamento Público e deverão ser objeto de revalidação, antes de eventual assinatura do contrato de locação, caso vencidas.

## 6. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

- 6.1. O edifício multicitado no qual a Companhia pretende instalar sua sede administrativa do Rio de Janeiro, após a regular celebração de contrato de locação, atende aos requisitos mínimos exigidos pela CBTU, contemplando às características específicas previstas no Caderno de Estudos Técnicos, nos seguintes termos:
  - 6.1.1. Tipo (multiusuário) e dimensões do imóvel – item 3;
  - 6.1.2. Localização do imóvel – item 4;
  - 6.1.3. Qualidade do espaço interno – item 5;
  - 6.1.4. Infraestrutura e acabamento – item 6;
  - 6.1.5. Instalações elétricas e eletrônicas – item 7;
  - 6.1.6. Instalações hidrossanitárias e pluviais – item 8;
  - 6.1.7. Sistema de climatização – item 9;
  - 6.1.8. Sistema de segurança – item 10;
  - 6.1.9. Sistema de tecnologia da informação e comunicação – item 11; e
  - 6.1.10. Sistema de prevenção e combate a incêndio – item 12.
- 6.2. Nesse sentido, considerando o teor da proposta apresenta, o imóvel apresenta, ainda as seguintes características:
  - 6.2.1. Pavimentos:
    - 6.2.1.1. Edifício destinado ao uso corporativo;
    - 6.2.1.2. Funcionamento 24 horas sem custo adicional;
    - 6.2.1.3. Circulação vertical com 06 elevadores sociais por torre e 01 (um) de serviço;
    - 6.2.1.4. Subsólos de Garagem;
    - 6.2.1.5. Sistema de ar-condicionado moderno;
    - 6.2.1.6. CFTV;
    - 6.2.1.7. Heliporto com capacidade para 4,5T;
    - 6.2.1.8. Banheiros masculino e feminino nos andares e PNE já instalados;
    - 6.2.1.9. Automação predial;
    - 6.2.1.10. Instalações preventivas e de combate a incêndio, iluminação de emergência, controle de acesso;
  - 6.2.2. Serviços condominiais:
    - 6.2.2.1. Brigada de incêndio;
    - 6.2.2.2. Controle de acesso com catracas;
    - 6.2.2.3. Recepção na portaria;



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central



- 6.2.2.4. Agentes de portaria;
  - 6.2.2.5. Limpeza das áreas comuns;
  - 6.2.2.6. Manutenção predial (sistemas elétricos, hidráulicos, ar-condicionado, combate a incêndio, elevadores, CFTV, controle de acesso);
  - 6.2.2.7. Manutenção de jardins;
  - 6.2.2.8. Administração predial;
- 6.3. Além das características acima, o locador do imóvel realizará as adequações e adaptações essenciais, dentro do prazo estimado, a fim de tornar o imóvel apto a atender as necessidades da CBTU, conforme previsão do item 14 – LAYOUT do Caderno de Estudos Técnicos.
- 6.3.1. Para fins do disposto no item 6.3 caberá a empregado ou grupo de empregados da CBTU com formação em engenharia ou arquitetura atuar, em conjunto com a equipe de profissionais do Locador para definição e aprovação de Layout que atenda as necessidades da Companhia.
- 6.4. Características Específicas relativas aos artefatos de Tecnologia da Informação e Comunicação:
- 6.4.1. A internet a ser disponibilizada deverá atender aos seguintes requisitos:
    - 6.4.1.1. Link de comunicação corporativo dedicado para acesso à internet com velocidade mínima de 100 Mbps (cem megabits por segundo) Full (Download/Upload);
    - 6.4.1.2. Velocidade 100% garantida para Download e Upload.
    - 6.4.1.3. Deverá estar disponível 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana, com SLA médio mensal de 99,60% (noventa e nove inteiros e sessenta décimos por cento) do tempo disponível e a menor latência possível;
      - 6.4.1.3.1. Para elucidação, considerando a disponibilidade mensal do serviço, considerar-se-á a quantidade de dias do mês (Exemplo: Caso o mês possua 30 dias, teremos:  $30 \times 24\text{hs} \times 60\text{min} = 43.200\text{min}$ , equivalentes a 100% de disponibilidade. Entretanto, a disponibilidade estipulada pela é de 99,60%, equivalendo a 43.027 minutos. Assim, teremos calculados 0,40%, que equivalem a 173 minutos previstos no mês para indisponibilidade do sistema);
    - 6.4.1.4. A média mensal de perda de pacotes não deverá exceder a 2% (dois por cento);
    - 6.4.1.5. Deverá ser disponibilizado no mínimo 2 (dois) endereços IP público IPV4;
    - 6.4.1.6. Deverão ser disponibilizados todos os equipamentos necessários para implementar os serviços de comunicação, incluindo roteadores, equipamentos de conexão, cabos, conectores e demais itens que se fizerem necessários;
    - 6.4.1.7. Os roteadores deverão ser devidamente configurados e administrados pela CONTRATADA e todas as senhas de acesso, com perfil de consulta, do roteador ou equipamentos gerenciáveis que permaneçam nas dependências da CBTU, deverão ser de domínio da CBTU;
    - 6.4.1.8. O roteador deverá possuir, no mínimo 2 (duas) portas Gigabit Ethernet Full Duplex de 1000 Mbps ou superiores, cada interface deverá ser configurada e



disponibilizar um up-link de comunicação para os equipamentos L3 (Firewall) da CBTU;

6.4.1.9. O roteador deverá ser dimensionado para operar com carga máxima de CPU e memória em 80%, com base na média de, no mínimo, 5 minutos. Caso seja identificado, durante a execução do contrato, um roteador com uso de CPU ou memória acima deste limite, este deverá ser substituído ou atualizado, sem ônus adicional para a CBTU;

6.4.1.10. O roteador deverá suportar o padrão IEEE 802.1Q;

6.4.1.11. O roteador deverá suportar a implementação de VPN (Virtual Private Network);

6.4.1.12. Os equipamentos na data da sua instalação não podem estar classificados com "end-of line" ou "end-of-sale" nos sites dos fabricantes.

6.4.2. A(s) Sala(s) Técnica(s) deverá(ão) possuir:

6.4.2.1. Circuitos estabilizados;

6.4.2.2. Iluminação adequada de LED;

6.4.2.3. Baixa probabilidade de inundação, alagamentos, infiltrações e incêndio;

6.4.2.4. Acesso às eletrocalhas do cabeamento de fibras ou UTP;

6.4.2.5. Pontos elétricos trifásicos com capacidade mínima de suportar os alvos de tecnologia, tais como switches e firewalls;

6.4.2.6. Porta com tranca a fim de garantir a segurança dos equipamentos e instalações de tecnologia;

6.4.2.7. Sistema de CFTV com monitoramento 24x7 pela equipe de segurança do prédio;

6.4.2.8. Sistema de refrigeração;

6.4.2.9. Rack de no Mínimo 42 U X 19" X 1200 MM — Porta frontal e traseira vazadas, fecho escamoteável em ambas as portas, com laterais.

6.4.2.10. Duas unidades de organizadores de cabos verticais por Rack, instalados no Rack nas laterais direita e esquerda para manter os cabos de forma organizada e ordenada nos racks torre em projetos que demandam alta densidade de cabos.

6.4.2.11. Duas unidades de Régua de tomadas PDU 10A e/ou 20A com 12 tomadas padrão NBR14136 instalados por Rack e energizadas com terminação padrão STECK.

6.4.3. É desejável que o sistema de cabeamento estruturado, atenda aos seguintes requisitos:

6.4.3.1. O cabeamento lógico horizontal do(s) andar(es) deverá ser disposto de forma estruturada com, preferencialmente, cabos de categoria 6 ou superior de par trançado não blindado (U/UTP), com classe de flamabilidade tipo CM, sólidos e instalados entre os pontos de utilização (estação de trabalho, pontos eletrônicos e impressoras) e patchpanels (distribuidor);

6.4.3.2. Cada estação de trabalho deverá possuir, pelo menos, 1 (um) ponto lógico para cabeamento, preferencialmente, de categoria 6 (seis) ou superior;



- 6.4.3.3. Para cada estação de trabalho e equipamentos de rede (computadores, copiadoras, impressoras, relógios de ponto e servidores) no projeto arquitetônico elaborado em conjunto pelo locador e pela CBTU será fornecido dois patchcoards a fim de garantir a conectoriação fíisca e lógica;
- 6.4.3.4. O imóvel deverá dispor de sala técnica com, no mínimo, 11 m<sup>2</sup>, para equipamentos de telecomunicações (tipo rack), com sistema de refrigeração controlada e rack;
- 6.4.3.4.1. Neste ponto, o imóvel deverá possuir uma sala técnica com as especificações acima, em cada andar disponibilizado à CBTU.
- 6.4.3.4.1.1. O cabeamento lógico vertical para interligação das salas técnicas deverá ser disposto de forma estruturada com, no mínimo, 2 pares de fibra óptica multimodo, conectando cada sala técnica, por meio de Distribuidores Internos Ópticos (DIO).
- 6.4.3.4.1.2. Deverá fornecer Patch Cord Fibra Óptica LC-LC multimodo de no mínimo 2 metros para interligação do DIO aos equipamentos da sala técnica.
- 6.4.3.5. Possuir caixas de consolidações ao longo do trajeto do cabeamento estruturado, contendo, no mínimo, 24 portas para facilitar a distribuição de pontos;
- 6.4.3.6. Os projetos e a execução do cabeamento lógico, horizontal e vertical, deverão estar em conformidade com as normas da ABNT e demais recomendadas oficialmente por entidades competentes.

## 7. VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

- 7.1. O prazo de vigência do contrato de locação não residencial será de 30 (trinta) meses, prorrogáveis sucessivamente, nos termos dos artigos 3º e 51 da Lei nº 8.245, de 1991, combinado com o inciso II do art. 71 da Lei nº 13.303, de 2016, observados os requisitos legais, regulamentares e contratuais.
- 7.2. A prorrogação será precedida da comprovação da vantajosidade para a CBTU, inclusive mediante a realização de levantamento de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.
- 7.3. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando a CBTU, desde já, autorizada a proceder com a averbação do instrumento contratual na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.
- 7.4. As eventuais prorrogações do instrumento contratual serão processadas mediante aditamento.

## 8. VALOR DA LOCAÇÃO

- 8.1. Conforme previsto Proposta de Locação, como forma de retribuição pela locação a CBTU pagará ao Locador a título de aluguel a seguinte importância:

Item	Tipo	Unidade	Quantidade	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)	Valor Global (R\$)
------	------	---------	------------	--------------------	-------------------	--------------------





1	Não residencial	Mês	30	R\$ 74.178,00	R\$ 890.136,00	R\$ 2.225.340,00
---	-----------------	-----	----	---------------	----------------	------------------

- 8.2. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela CBTU.
- 8.3. Além da importância devida com a locação, a CBTU pagará os encargos condominiais do edifício, mediante rateio, em valor variável e proporcional a área de ocupação locada, cuja estimativa apresentada na proposta é de R\$ 19,16/m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 23.687,51 mensais.
- 8.3.1. As despesas condominiais deverão incluir: (i) seguros e licenças; (ii) água; (iii) energia elétrica; (iv) manutenção predial corretiva e preventiva (elétrica, hidráulica, bombas, geradores, escadas, portões, cancelas, catracas, extintores de incêndio, detectores de fumaça, sprinklers, dentre outros); (v) manutenção corretiva e preventiva do sistema de climatização; (vi) manutenção corretiva e preventiva dos elevadores; (vii) vigilância dos acessos e áreas comuns; (viii) recepção dos acessos; (ix) limpeza e conservação das áreas comuns; (x) coleta de resíduos; e (xi) brigada de incêndio.
- 8.3.2. A título de referência, o valor do IPTU no exercício de 2024 em relação ao pavimento ofertado foi de R\$ 23.489,70.
- 8.3.3. Os custos com as despesas acima previstas, incluídos os tributos, bem como aqueles considerados despesas ordinárias de condomínio (art. 23, inciso XII e § 1º da Lei nº 8.245/91), serão pagos pelo Locador e, posteriormente, resarcidos pela CBTU, mediante rateio, em valor proporcional a área de ocupação locada.
- 8.3.4. A CBTU poderá exigir do Locador a comprovação das despesas previstas nos subitens anteriores.
- 8.4. Além das despesas descritas no item anterior, o Locador disponibilizará, conforme demanda da CBTU, serviço especializado de arquitetura a fim de dar suporte e/ou executar eventuais modificações/alterações do layout das áreas de ocupação locadas pela Companhia.
- 8.4.1. Os custos com o serviço previsto neste item serão pagos pelo Locador e, posteriormente, resarcidos pela CBTU mediante cobrança na fatura de condomínio do mês seguinte à prestação do serviço.
- 8.5. Desta forma, podemos considerar como valor estimado da locação:

EDIF. ECO SAPUCAI	Despesa	Mensal	Anual	Global (30 meses)
	Aluguel	R\$ 74.178,00	R\$ 890.136,00	R\$ 2.225.340,00
	Condomínio (estimado)	R\$ 23.687,51	R\$ 284.250,10	R\$ 710.625,00
	IPTU (Ref.2024)	N/A	R\$ 23.489,70	R\$ 710.625,25
	TOTAL	R\$ 97.865,51	R\$ 1.197.875,80	R\$ 3.646.590,25

- 8.6. Eventuais despesas extraordinárias de condomínio previstas no art. 22, inciso X e parágrafo único da Lei nº 8.245/91 constituirão obrigações do Locador e não serão resarcidas pela CBTU.

#### 9. REAJUSTAMENTO

- 9.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o



Interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

- 9.2. O reajuste será formalizado por simples apostilamento ou, caso ocorra no momento da prorrogação da vigência do contrato, no mesmo termo aditivo.
- 9.3. A CBTU deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

#### **10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 10.1. Cumprir todas as cláusulas e todos os prazos previstos neste Termo de Referência, na sua proposta e no contrato de locação.
- 10.2. Comunicar por escrito a CBTU, através do gestor do contrato, caso ocorra qualquer fato que impossibilite o cumprimento das cláusulas contratuais dentro dos prazos previstos.
- 10.3. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração.
- 10.4. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, em perfeito estado de funcionamento, os elevadores, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.
- 10.5. Permitir que a CBTU realize a sinalização e identificação visual da Companhia em fachada externa ou outro local a ser definido conjuntamente, conforme padrão utilizado pela Cia para facilitar a identificação para o público externo.
- 10.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 10.7. Supervisionar o andamento de todos os serviços pelos quais se responsabiliza contratualmente.
- 10.8. Administrar, com pessoal especializado, a manutenção do imóvel, relativos a vícios construtivos.
- 10.9. Prestar orientação e assistência permanente à CBTU, relativamente ao objeto deste Termo.
- 10.10. Ressarcir, na hipótese de rescisão contratual antecipada, por culpa a si atribuída, todas as despesas havidas pela CBTU com a incorporação de benfeitorias necessárias e úteis.
- 10.11. Autorizar a retirada das benfeitorias realizadas no imóvel, caso não haja acordo para que permaneçam instaladas, ressalvadas as de caráter estrutural que não puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel.
- 10.12. Arcar com as despesas previstas no subitem 8.3 e 8.4 deste Termo e demais despesas ordinárias de condomínio previstas na Lei nº 8.245, de 1991, as quais, posteriormente, serão ressarcidos pela CBTU, mediante rateio, em valor proporcional a área de ocupação locada.
- 10.13. Pagar os tributos, os prêmios de seguros e as despesas com licenças que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 10.14. Apresentar à CBTU, sempre que solicitado, a comprovação das despesas que estão sendo exigidas na fatura do condomínio.
- 10.15. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
  - 10.15.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;



- 10.15.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 10.15.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 10.15.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 10.15.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 10.15.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- 10.15.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.
- 10.16. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pela CBTU ou seus representantes, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.
- 10.17. Fornecer à CBTU descrição minuciosa do estado do imóvel, inclusive móveis e acessórios existentes, no momento da entrega e sempre que solicitado.
- 10.18. Designar um representante perante a CBTU, para prestar todos os esclarecimentos necessários e atender às reclamações que por ventura surgirem durante a locação.
- 10.19. Garantir, durante todo o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 10.20. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 10.21. Somente após a aquiescência da CBTU, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.
- 10.22. Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento das obrigações decorrentes da presente locação, ficando claro, que a ação ou omissão total ou parcial da fiscalização da CBTU, não eximirá o Locador de suas responsabilidades.
- 10.23. Manter, durante a vigência do contrato, as condições de habilitação para contratar com a CBTU, apresentando, sempre que exigido, os comprovantes de regularidade fiscal e jurídica.
- 10.24. Durante toda a execução do contrato de locação e na relação com a CBTU e seus representantes, o Locador se compromete a observar, integralmente, os dispositivos previstos no Código de Ética, no Código de Conduta e Integridade e na Política de Transações com Partes Relacionadas, todos elaborados pela Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU.
- 10.25. Para efeito de cumprimento da regra supracitada, os documentos referidos no item anterior se encontram disponíveis nos seguintes endereços eletrônicos, facultando-se ao Locador, ainda, solicitar formalmente cópia daqueles ao gestor do contrato:
  - 10.25.1. Código de Ética:  
<https://www.cbtu.gov.br/images/home/acbtu/codigodeeticacbtu190918.pdf>;
  - 10.25.2. Código de Conduta e Integridade:  
[https://www.cbtu.gov.br/images/gagov/codigo\\_de\\_conduta\\_e\\_integridade.pdf](https://www.cbtu.gov.br/images/gagov/codigo_de_conduta_e_integridade.pdf);
  - 10.25.3. Política de Transações com Partes Relacionadas:  
[https://www.cbtu.gov.br/images/gagov/politica\\_de\\_transacoes\\_com\\_partes\\_relacionadas.pdf](https://www.cbtu.gov.br/images/gagov/politica_de_transacoes_com_partes_relacionadas.pdf).

## 11. OBRIGAÇÕES DA CBTU



- 11.1. A CBTU se obriga a destinar o imóvel, exclusivamente, ao funcionamento das atividades da sede da Administração Central, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador.
- 11.2. Cumprir todas as cláusulas e todos os prazos previstos neste Termo e no contrato de locação.
- 11.3. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.
- 11.4. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
- 11.5. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso regular e as modificações nele admitidas por representante, com poderes para assinar o respectivo Laudo.
- 11.6. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato.
- 11.7. Realizar o pagamento da taxa de condomínio de modo a resarcir os encargos condominiais, em valor proporcional à área de ocupação locada.
- 11.8. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador.
- 11.9. Submeter à aprovação do Locador, que deverá se manifestar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, projetos para modificações/alterações das instalações locadas.
- 11.10. Abster-se de depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, incompatíveis com os fins institucionais da Companhia.
- 11.11. Garantir ao Locador o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, observadas as formalidades previstas no inciso IX do art. 23 da Lei nº 8.245, de 1991.
- 11.12. Promover o registro do contrato de locação noório imobiliário competente, assegurando a ininterruptão da locação, caso ocorra a alienação do imóvel, durante a vigência pactuada.
- 11.13. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 11.14. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.
- 11.15. Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.
- 11.16. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 11.17. Enviar para o endereço indicado pelo Locador toda e qualquer correspondência pertinente ao imóvel, especialmente intimações, documentos relativos a tributos, carnês de pagamento de prestações, ainda que dirigidas à CBTU, nos termos do inciso VII do art. 23 da Lei nº 8.245/91.
- 11.18. Aplicar ao Locador as penalidades contratuais e legais cabíveis, mediante procedimento administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 11.19. Expedir, após o encerramento do Contrato, o respectivo Termo de Encerramento, desde que não existam pendências físicas e/ou financeiras no Contrato, providenciando a correta assinatura pelas partes contratantes, observadas as normas internas da CBTU.
- 11.20. Sem prejuízo no disposto neste Termo de Referência e no Cadernos de Especificações Técnica, competirá ao Locador o atendimento das seguintes obrigações específicas:



11.20.1. Obrigações relacionadas aos artefatos de Tecnologia da Informação e Comunicação:

- 11.20.1.1. Entende-se por CONTRATADA qualquer fornecedor de serviço terceirizado pelo locador para fornecimento dos serviços de Tecnologia da Informação constantes neste documento e no Caderno de Especificação Técnica.
- 11.20.1.2. De acordo com o projeto arquitetônico elaborado em conjunto pelo locador e pela CBTU, deverão ser elaborados e executados, pelo locador, os projetos e as instalações elétricas e lógicas, observados os normativos pertinentes.
- 11.20.1.3. O locador deverá disponibilizar INTERNET na área privativa locada pela CBTU, cujos custos serão resarcidos pela Companhia na fatura de condomínio.
- 11.20.1.4. Em caso de indisponibilidade do serviço de Internet, mediante comunicação da CBTU ao condomínio, será de responsabilidade do locador acionar a CONTRATADA para as devidas providências necessárias para o reestabelecimento do serviço.
- 11.20.1.5. É de responsabilidade do locador fornecer a CBTU canal de comunicação adequado para comunicação sobre eventos ocorridos no item anterior, possibilitando fluidez na comunicação e celeridade nas ações necessárias para o reestabelecimento do serviço.
- 11.20.1.6. É de responsabilidade do locador informar o SLA acordado com a CONTRATADA para reestabelecimento do serviço de Internet.
- 11.20.1.7. É de responsabilidade do locador apresentar para a CBTU documentação comprobatória de que a CONTRATADA tem autorização da ANATEL (Agência Nacional de Telecomunicação) para prestar o serviço, conforme Art. 131 da Lei 9.472/97.
- 11.20.1.8. É de responsabilidade do locador entregar relatório de certificação e mapa dos pontos de rede para a CBTU juntamente com o projeto de lógica.

11.21. Obrigações relacionadas à infraestrutura; adaptação; e elaboração e execução do layout:

- 11.21.1. Atender aos itens 5; 6 (exceto subitem 6.7); 7; 8; 9 (exceto item 9.8); 10; 12; 13; e 14, e respectivos subitens do Caderno de Especificações Técnicas.
- 11.21.2. O teto das áreas internas deverá ser em cor clara, preferencialmente branco, com forro cuja altura mínima de entreforro viabilize a manutenção predial. O teto também poderá ser em laje aparente.
- 11.21.3. Oferecer iluminação natural e renovação/refrigeração de ar que atendam às exigências legais e normas técnicas.
- 11.21.4. As luminárias devem apresentar características técnicas que garantam a iluminância mínima preconizada na norma NBR 5413.
- 11.21.5. As instalações elétricas/de iluminação poderão ser aparentes, seguindo-se a NBR 5410 e normas complementares.
- 11.21.6. A climatização da sala de equipamentos de tecnologia da informação deverá ter equipamento de ar-condicionado ou saída de insuflamento de ar refrigerado que funcione 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana, além de contar

15



com equipamento de backup (sistema redundante) que seja de precisão, sendo pelo menos um equipamento alimentado por gerador.

- 11.21.7. Fornecer: área de trabalho comunitária em planta aberta (sem divisórias); uma sala para diretor; uma sala de enfermagem; depósito para material de limpeza; uma sala técnica para equipamentos de Tecnologia da Informação e Comunicação (racks/switches, no-breaks etc); uma sala de manutenção de equipamentos de informática (aproximadamente 6,0 metros quadrados), contendo bancada de trabalho e estantes metálicas a serem fornecidas; uma sala de reunião e video-conferência para 5 ocupantes.

#### **12. PROPRIEDADE E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

- 12.1. O imóvel é de propriedade da REC SAPUCAÍ S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 10.088.038/0001-00.
- 12.2. A CBTU declarará receber as áreas locadas nas condições descritas no laudo de vistoria a ser firmado pelas partes.
- 12.3. Ficará a cargo da CBTU a responsabilidade quanto ao recebimento da área locada.
- 12.4. O recebimento provisório será realizado pela CBTU, através do empregado ou comissão responsável pelo acompanhamento e fiscalização, mediante assinatura do laudo de vistoria de que trata o item 12.3.
- 12.5. O recebimento definitivo será realizado mediante termo, assinado pela gestão e fiscalização do contrato, após a verificação de conformidade do imóvel com o Contrato de Locação e o projeto de layout aprovado, em até 90 (noventa) dias, a contar da efetiva instalação da CBTU no imóvel.
- 12.6. O recebimento da área locada não exclui a responsabilidade civil, principalmente quanto à solidez e segurança do imóvel locado, nem ético profissional pela perfeita execução nos limites estabelecidos pelo Código Civil Brasileiro e pelo instrumento contratual.

#### **13. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 13.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela CBTU, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.
- 13.2. A CBTU fica desde já autorizada a fazer, na área de ocupação locada, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
- 13.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombo, cofre construído, tapetes e lustres poderão ser retiradas pela CBTU, desde que não sejam de propriedade do Locador.
- 13.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela CBTU, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso regular.

#### **14. FORMA DE CONTRATAÇÃO**

- 14.1. Considerando as justificativas apresentadas no item 2 deste Termo, inclusive no que tange aos aspectos fáticos e circunstanciais do caso concreto, bem como a comprovação de que o imóvel pretendido atende as finalidades precípuas da CBTU/RJ.



- 14.2. Conjeturando que a escolha do imóvel levou em consideração as necessidades de instalação e localização, inclusive no que tange à vantajosidade econômica e de localização para a Companhia.
- 14.3. Conjeturando que o preço cobrado pela locação é compatível com o valor de mercado, nos termos da tabela análise de custos, que consta no Relatório de Avaliação e Classificação elaborado pela GALIC/AC instituída pela Resolução do Diretoria de Administração e Finanças nº 038-2024.
- 14.4. Nesse sentido, reforçamos que o valor por metro quadrado do imóvel pretendido (R\$ 60,00/m<sup>2</sup>) é inferior ao valor médio do metro quadrado dos imóveis ofertados no processo de chamamento (R\$ 109,12/m<sup>2</sup>); destacando, ainda, que dentro da prospecção de mercado realizada o imóvel pretendido apresentou o melhor preço/m<sup>2</sup> na área definida no caderno de especificações (anexo).
- 14.5. Ademais, no que tange à compatibilidade do preço do aluguel com os parâmetros do mercado, esclareço que foram utilizados os valores de aluguel propostos no curso do processo de chamamento público, refletindo com maior grau de precisão os valores cobrados pelo mercado; uma vez que referidos preços foram apresentados levando em consideração as características e condições específicas para a CBTU.
- 14.6. Os resultados, que se encontram sintetizados na Tabela “Análise dos Custos” constante do Termo de Julgamento e Classificação Final, podem ser assim resumidos para fins de comprovação da compatibilidade de preço do aluguel:

Imóvel	Valor/M <sup>2</sup>	Valor Médio (Geral)
CITY TOWER	R\$ 138,96	
CACH	R\$ 138,74	
TORRE NORTE	R\$ 137,19	
PASSEIO 42	R\$ 95,71	R\$ 109,12
RB 128	R\$ 134,64	
TORRE BOA VISTA	R\$ 75,11	
BAK KINEA	R\$ 99,46	
DOM GERARDO	R\$ 81,21	

- 14.7. Desta forma, entendemos que a locação pretendida se enquadra na hipótese prevista no inciso V do art. 29 da Lei nº 13.303, de 2016, razão pela qual recomendamos que sua formalização seja realizada mediante **contratação direta** através do procedimento de **dispensa de licitação**.
- 14.8. Ressalta-se que as orientações acima são meras recomendações, sendo certo que a definição do procedimento é atribuição da área de licitação, nos termos do art. 86 e seguintes do RILC-CBTU.

## 15. SUBCONTRATAÇÃO, FORMAÇÃO DE CONSÓRCIOS E COOPERATIVAS

- 15.1. Este item é incompatível com a natureza da contratação pretendida.

## 16. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 16.1. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente do Locador até o **10º (décimo) dia útil** subsequente ao mês da locação, a partir da data de apresentação do documento de cobrança (nota fiscal/fatura) em conformidade com as regras prevista neste item, devidamente atestado pela gestão e fiscalização do contrato, realizada a prévia verificação da regularidade fiscal do Locador.



- 16.1.1. Ocorrendo erro ou rasura na apresentação da Nota Fiscal/ Fatura, ela será devolvida ao Locador para retificação, ficando estabelecido que o pagamento será efetuado após a apresentação de nova Nota Fiscal/Fatura devidamente retificado (a), iniciando-se nova contagem de tempo.
- 16.1.2. Deverão constar no documento de cobrança, obrigatoriamente:
  - 16.1.2.1. Descrição do objeto;
  - 16.1.2.2. Valor total, com as deduções de impostos devidos;
  - 16.1.2.3. Número do instrumento contratual; e
  - 16.1.2.4. Banco, número da agência e conta corrente para o pagamento.
- 16.2. A CBTU poderá efetuar eventuais descontos do pagamento decorrentes da imposição de multas ao Locador.
- 16.3. O Locador deverá apresentar juntamente com o documento de cobrança a comprovação de que cumpriu as seguintes exigências, cumulativamente:
  - 16.3.1. Declaração de Opção do Simples Nacional, se for o caso;
  - 16.3.2. Certidão de regularidade junto à Fazenda Federal e à Seguridade Social (CONJUNTA);
  - 16.3.3. Certidão de regularidade com o FGTS (FGTS-CRF).
- 16.4. Os documentos de cobrança deverão ser entregues pelo Locador:
  - 16.4.1. Em meio físico: no PROTOCOLO da CBTU/RJ; ou
  - 16.4.2. Em meio digital no endereço eletrônico fornecido pela gestão do contrato.
- 16.5. Caso o documento de cobrança esteja em desacordo com as disposições previstas neste Termo de Referência e/ou no contrato de locação ou sem a observância das formalidades legais pertinentes, o Locador deverá emitir e apresentar novo documento de cobrança, não configurando atraso no pagamento.
- 16.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o Locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CBTU, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento da obrigação, terá a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos Moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela a ser paga;

I = Índice de atualização financeira = 0,0001644, assim apurado:

$I = (TX/100) \rightarrow I = (6/100) \rightarrow I = 0,0001644$

$\frac{365}{365}$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

## 17. GARANTIA DE EXECUÇÃO

- 17.1. Este item é incompatível com a natureza da contratação pretendida.

## 18. EXONERAÇÃO DE RESPONSABILIDADES

18



- 18.1. As partes não são responsáveis pelo inadimplemento que resultar de casos fortuitos ou de força maior.
- 18.2. As partes cuja prestação for impedida ou retardada por qualquer dos fatos ou atos acima mencionados, deverá, imediatamente, comunicar e provar a ocorrência, expondo as razões pelas quais está compelida a retardar a execução pactuada.

#### **19. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO**

- 19.1. A gestão, a fiscalização e a supervisão do contrato ficarão a cargo da CBTU, através da área demandante da contratação que, dentre outras atribuições que lhe são próprias, terá o encargo de acompanhar a conformidade da locação; apontando os atrasos e fatos ocorridos durante a execução dos serviços passíveis de sanções.
  - 19.1.1. Os empregados responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão especialmente designados por ato específico elaborado pela Diretoria competente no prazo de 10 (dez) dias contados da sua assinatura.
  - 19.1.2. Visando a fiel execução do contrato de locação, de acordo com os padrões e exigências estabelecidos neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações Técnica, a fiscalização do contrato locatício contará com fiscais setoriais das áreas de Tecnologia da Informação e Comunicação e Técnica da Administração Central da CBTU.
- 19.2. As atividades de fiscalização deverão observar as regras estabelecidas neste termo de referência, no contrato e na proposta do Locador, bem como a legislação aplicável e as normas internas específicas da CBTU.
- 19.3. O Locador deverá designar um representante para acompanhamento e controle da execução do contrato de locação, no mesmo prazo previsto acima.
  - 19.3.1. As deliberações tomadas de comum acordo entre o gestor indicado pela CBTU e o representante do Locador serão suficientes para o cumprimento das obrigações estipuladas na avença, incluídos os cronogramas físico e financeiro, quando houver.
  - 19.3.2. As deliberações e demais documentos produzidos pelos representantes das partes serão havidos como parte integrante e complementar do contrato de locação.

#### **20. ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

- 20.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 81, da Lei nº 13.303/2016.
  - 20.1.1. As alterações serão formalizadas, preferencialmente, através de Termo Aditivo.
- 20.2. A celebração de aditamentos contratuais deverá ser precedida de acordo entre as partes e atenderá às regras dispostas nos artigos 232 e 234, do RILC/CBTU, além das disposições previstas na Lei nº 8.245, de 1991.
- 20.3. A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previstos neste contrato e as atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido, não caracterização alteração do contrato e podem ser registrados por simples apostila, dispensada a celebração de aditamento.

19



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central



## 21. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 21.1. São situações ensejadoras da aplicação de sanções ao Locador, o atraso injustificado na execução deste contrato (mora) e/ou a sua inexecução total ou parcial.
- 21.2. As sanções decorrentes da execução da locação, bem como os seus procedimentos estarão previstos no instrumento contratual e deverão observar as regras previstas na Lei nº 13.303/2016 e no RILC-CBTU.
- 21.3. A eventual aplicação de sanções serão precedidas do devido processo sancionador, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

## 22. EXTINÇÃO E RESCISÃO DO CONTRATO

- 22.1. O contrato de locação será extinto:
  - 22.1.1. Pelo advento de termo ou condição nele prevista;
  - 22.1.2. Pelo término do seu prazo de vigência;
  - 22.1.3. Pela sua rescisão.
- 22.2. A rescisão deste contrato poderá ser:
  - 22.2.1. Amigável, por acordo entre as partes reduzida a termo de distrato, desde que haja conveniência para a CBTU; e
  - 22.2.2. Pela via judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria.
- 22.3. Constituem motivos específicos para a rescisão do contrato de locação:
  - 22.3.1. incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação;
  - 22.3.2. caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, parágrafo único, do Código Civil;
  - 22.3.3. não apresentação, por parte do Locador, da documentação necessária para a regularidade da locação;
  - 22.3.4. possibilidade da CBTU vir a estabelecer-se em imóvel de forma não onerosa.
- 22.4. Além das hipóteses previstas no item anterior, constituem motivos para a rescisão do contrato de locação as hipóteses previstas no art. 240, do RILC/CBTU.
- 22.5. Quando a rescisão deste contrato ocorrer sem que haja culpa da outra parte contratante, será esta resarcida dos prejuízos que houver sofrido, desde que regularmente comprovados.
- 22.6. A rescisão deste contrato será publicada no Diário Oficial da União.

## 23. RESPONSABILIDADE CIVIL

- 23.1. O Locador responderá por perdas e danos que a CBTU vier a sofrer, bem como terceiros, em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, independentemente de outras cominações, contratuais ou legais, a que estiverem sujeitas.

## 24. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 24.1. A CBTU é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados.

20



**CBTU**

Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Administração Central



- 24.2. A contratação pretendida reger-se-á, especialmente, pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Locações dos imóveis urbanos, pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 - Estatuto Jurídico das Empresas Estatais, no que couber; e pelo Regulamento Interno de Licitações, Contratações Diretas, Contratos e Convênios da Companhia Brasileira de Trens Urbanos CBTU, disponível em: [https://www.cbtu.gov.br/images/licitacoes/rilc\\_CBTU.pdf](https://www.cbtu.gov.br/images/licitacoes/rilc_CBTU.pdf).
- 24.3. O contrato de locação objeto deste Termo somente poderá ser celebrado após autorização específica concedida pelo Ministério das Cidades – MCID, nos termos do art. 5º do Decreto nº 10.193/2019.
- 24.4. Caso, durante a tramitação deste processo, a CBTU receba da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) oferta de imóvel da União vago, ele deverá ser sobrestado para fins de avaliação de sua conformidade em relação ao atendimento das necessidades da Companhia.
- 24.5. O Locador se compromete por si, seus empregados e prepostos, a manter a mais estrita confidencialidade, em relação ao conteúdo dos procedimentos e normas da CBTU, ou de qualquer informação que vier a receber, ou que tomar conhecimento, em virtude da presente contratação.
- 24.6. As despesas decorrentes desta contratação deverão ser consignadas em dotação orçamentária própria, prevista para o exercício de 2023.
- 24.7. Os casos omissos que porventura surgirem quando da execução dos serviços contratados serão decididos pela CBTU, segundo as disposições contidas na Lei nº 13.303/2016 e no RILC/CBTU, bem como dos preceitos de direito privado.
- 24.8. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Termo excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na CBTU.
- 24.9. As demais formalidades inerentes à execução dos serviços contratados deverão estar em conformidade com a minuta do Contrato de Locação.

## 25. ANEXOS

- 25.1. Fazem parte e integram este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, independentemente de transcrição os seguintes anexos:

ANEXO I - Edital de Chamamento Público nº 002/2023/GALIC-AC/CBTU;  
25.1.1. ANEXO II - Caderno de Estudos Técnicos;

25.1.2. ANEXO III – Relatório de Avaliação e Classificação elaborado pela GALIC/AC instituída pela Resolução do Diretório de Administração e Finanças nº 038-2024;

25.1.3. ANEXO IV – Proposta de locação do imóvel pretendido – “Ed. ECO SAPUCAÍ”;

25.1.4. ANEXO V – Consultas SPU – imóvel da União vago;

25.1.5. ANEXO VI - Documentação do imóvel

25.1.6. ANEXO VII – Documentação do Locador;

25.1.7. ANEXO VIII – Levantamento de Mercado - Propostas ofertadas na prospecção; e

25.1.8. ANEXO IX – Mapa de Riscos.

Brasília, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

21



**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central



  
**EDUARDO HENRIQUE DE CASTRO**  
Gerente Técnico de Apoio Administrativo  
GEAPO/DA

Ratificação quanto aos artefatos de Tecnologia da Informação e Comunicação:



**ERALDO NATALICIO FERREIRA PINTO**  
Gerente Técnico de Tecnologia da Informação e Comunicação  
GETIN/GAEST/DP

Ratificação quanto as considerações técnicas de "layout":

  
**FABRÍCIO MARCHITO MENDES**  
Gerente Geral Coord. Programas  
GAESP/DT

Brasília, \_\_\_\_/\_\_\_\_/2024.

Aprovo e ratifico, integralmente, o presente Termo de Referência, na forma em que proposto, conforme art. 74, parágrafo único do RILC-CBTU.

ADRIANA FONSECA LINS Assinado digitalmente por ADRIANA FONSECA  
LINS:7856041170  
Data: 2024-01-18 16:16:56-0300  
Endereço: Edifício Confederação Nacional do Comércio – CNC  
Setor Bancário Norte Q1, Asa Norte, Brasília, CEP 70041-902, 9º ao 13º andar - www.cbtu.gov.br  
CNPJ: 02.381.190/0001-00  
CPF: 398.831.1900.0107  
RG: 398.831.1900.0107  
ITB eCOPY A3: CN-ADRIANA.FONSECA  
Resumo: Eu sou o autor desse documento  
Data: 2024-01-18 16:16:56-0300  
Fonte PDF Reader Versão: 2024.1.0

**ADRIANA FONSECA LINS**  
Diretora de Administração e Finanças interina

22



### ANEXO III

#### MODELO DE PROPOSTA

À

Gerência Geral de Licitação

Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU

Setor Bancário Norte, Quadra 01, Bloco B, Edifício CNC

Do 09º ao 13 andar – Brasília/DF - CEP:

Apresentamos a CBTU em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário no Rio de Janeiro / RJ, com vistas à futura locação de imóvel para abrigar os empregados da CBTU mantidos em labor na cidade do Rio de Janeiro – antiga sede da Administração Central da CBTU – por força de medida liminar judicial.

- a) Descrição do imóvel, endereço e instalações existentes, conforme exigências mínimas estabelecidas no Caderno de Especificações técnicas, Anexo I do Edital de Chamamento

Edifício Eco Sapucaí composto por 4 torres com funcionamento independente e área com área total de 20.151,61m<sup>2</sup> BOMA por torre. Módulos de locação de aproximadamente 1.250m<sup>2</sup> e 10 (dez) vagas de garagem, com parada em um dos subsolos.

Carga de piso de 500 kg/m<sup>2</sup>;

Onze lojas, espaço multiuso de 200 lugares no pavimento térreo e restaurante em operação na sobreloja;

Pé Direito de Piso a Piso: 3,80m;

Pé Direito Livre: 2,65m;

Sistema de Climatização Adicional para CPD's com água gelada; 4 TR por módulo, equivalente a 12.000 BTUs;

Funcionamento 24 horas sem custo adicional;

Cinco geradores de 1.500 kVA localizados no 2º subsolo com tempo de atendimento integral e ininterrupto: 21 horas sem reabastecimento;

Área prevista para instalação de mais quatro geradores de 500 kVA para usuários no 2º subsolo

6 (seis) elevadores sociais por torre e 1 (um) de serviço,

Heliponto com capacidade para 4,5T;

Sanitários coletivos: femininos e masculinos + PNE já instalados. Previsão de mais Estação do Metro Praça Onze a menos de 200m do edifício.



**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central

- b) Valor mensal total da proposta e custo unitário do metro quadrado conforme descrito no item 3.6.5 do Caderno de Especificações Técnicas,

Ofertamos um módulo do 12º andar, unidade 01, com área locável de 1.236,30m<sup>2</sup>. Nesse sentido, segue o quadro resumo dos custos mensais por competencia.

	R\$/m <sup>2</sup>	Mensal	Anual
Aluguel	60	R\$ 74.178,00	R\$ 890.136,00
Condomínio	19,16	R\$ 23.687,51	R\$ 284.250,10
IPTU	1,9	R\$ 2.348,97	R\$ 23.489,70

- c) Quantidade total de pavimentos da edificação ou dos blocos para o caso de complexo de edifícios;  
Número de pavimentos: térreo + mezanino + 17 andares de escritório + heliponto

- d) Identificação de quais dos requisitos desejáveis são ou serão atendidos pelo imóvel;  
O GIC, proprietário da edificação, se coloca à disposição para formatar a proposta e layout a 6 mãos, deixando claro o interesse em tê-los como locatário.

- e) Quadro de áreas completa por pavimento;

Andar	Uso	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
19	escritório	672,04	765,2	797,6	0
18	escritório	1240,40	1250,00	1251,40	1144,30
17	escritório		Ocupado		
16	escritório		Ocupado		
15	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
14	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
13	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
12	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
11	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	Ocupado
10	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
9	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
8	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
7	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
6	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
5	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
4	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
3	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
2	restaurante				



**CBTU**

Companhia Brasileira

Administracão Central

1

**stração Central  
térreo/auditório**

1

- f) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas (preferencialmente em DWG – AutoCad 2012);

De acordo.

- g) Valor do IPTU;

O IPTU, exercício 2023 está em R\$ 1,90/m<sup>2</sup> da área locável, como exposto no item B.

- h) Quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente à CBTU;

Serão contempladas nesta locação 10 (dez) vagas de garagem. O empreendimento conta com 1.100 vagas. Havendo necessidade de um numero maior de vagas, a CBTU poderá negociar diretamente com o operador.

- i) Cópia da Escritura e certidão do Registro Geral de imóveis, livre de quaisquer ônus;

**De acordo.**

- j) Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes no Anexo I do Edital de Chamamento e, com apresentação de memorial descritivo e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário, e de que será adaptado sem incremento dos preços apresentados;

De acordo.



**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central



- k) Declaração de que as adequações necessárias serão concluídas no prazo estipulado no Anexo I do Edital de Chamamento;

De acordo. Solicitamos um maior detalhamento das premissas necessárias para a operação da CBTU para que o prazo possa ser cumprido.

- l) Identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;]

REC SAPUCAÍ S.A., com sede na Rua Marquês de Sapucaí, 200, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 20210-912, inscrita no CNPJ sob o nº 13.088.038/0001-00

Responsável pelas tratativas comerciais:

André Accetturi  
[andreaccetturi@gic.com.sg](mailto:andreaccetturi@gic.com.sg)  
(11) 3514-1626

- m) Cronograma de execução das adequações;

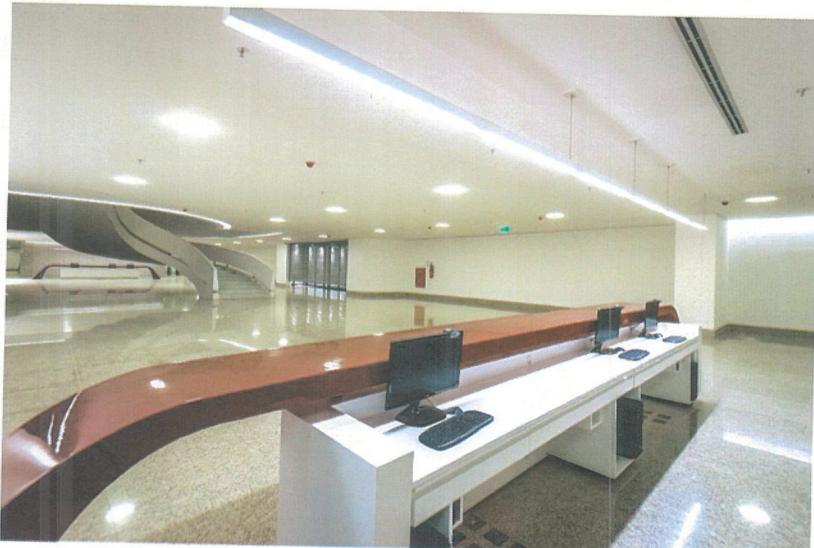
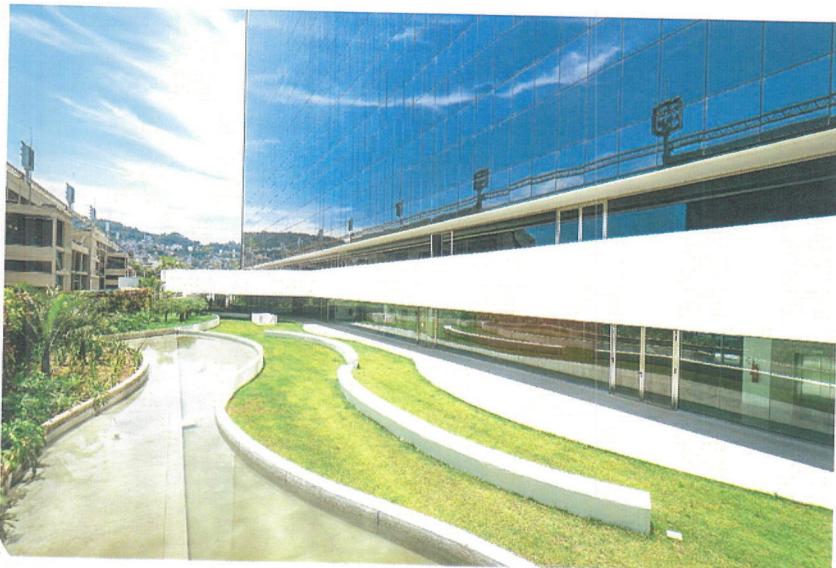
Solicitamos um maior detalhamento das premissas necessárias para a operação da CBTU de modo a definir um prazo de implantação do escritório. Estimamos que para esse porte de demanda, um prazo entre 90 – 120 dias seja razoável.

- n) Foto do imóvel (exemplo: fachada, laterais e área interna);





**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central





**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central





**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central



- o) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

**De acordo**

- p) Declaração de que nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

**De acordo**

Validade da proposta: 90 (noventa) dias

**De acordo**

Dados da empresa: **REC SAPUCAÍ S.A**  
CNPJ (MF) nº: **13.088.038/0001-00**  
Inscrição Estatual nº:  
Inscrição Distrital nº:  
Endereço: **Rua Marquês de Sapucaí, nº 200, Bloco Ambev, Loja 0101**  
Correio Eletrônico: **A/C André Accetturi - andreaccetturi@gic.com.sg**  
Telefone: **+55 11 3514-1600**  
Cidade: **Rio de Janeiro**  
UF: **RJ**  
Banco / Agência e Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome: **André Accetturi -**  
CPF:   
Cargo/Função: **Senior Vice President**  
Carteira de Identidade:  
Expedido por:  
Nacionalidade:  
Estado civil:  
Endereço: **Avenida Cidade Jardim, 803 - 7º andar - São Paulo - SP**  
**CEP 01453000**  
Telefone: **+55 11 3514-1600**  
Endereço eletrônico: **andreaccetturi@gic.com.sg**



**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central



DocuSigned by:

*Ander Luatturi*

90BCABA6950C4BD

Rio de Janeiro, 29 de Dezembro de 2023

Local, data e assinatura



**CBTU**  
Companhia Brasileira de Trens Urbanos  
Administração Central



Anexos:

- a) Quadro de áreas completo por pavimento;
- b) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas (preferencialmente em DWG – Autocad 2012);
- c) Cópia da Escritura e Certidão do Registro Geral de Imóveis, livre de qualquer ônus;
- d) Procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
- e) Cronograma de execução das adequações;
- f) Fotos do imóvel (exemplo: fachada, laterais e área interna)