



## **ATA DA 94ª (NONAGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS – CBTU**

Aos onze dias do mês de outubro do ano dois mil e vinte e dois, com início às dezoito horas e dez minutos, deliberou por videoconferência o Conselho de Administração da CBTU, empresa pública de capital fechado, CNPJ nº 42.357.483/0001-26, NIRE nº 53.5.0000875.6, sediada no Setor de Autarquias Sul – SAUS, Quadra 1, Lotes 1 a 6, Ed. Telemundi II - 2º, 11º ao 14º andar, Brasília/DF - CEP 70.070-010, sobre os temas relativos à convocação extraordinária, com a presença dos conselheiros MANOEL RENATO MACHADO FILHO, Presidente interino, CIRANO LOPES DE OLIVEIRA, MARCIO MONTEIRO GEA e MARCELO RIBEIRO MOREIRA. Ausentes por motivo justificado os Conselheiros EDSON SILVEIRA SOBRINHO e RAFAEL MAGALHÃES FURTADO. Foram convidados a Diretora Técnica e Diretora de Administração e Finanças, Interina, ADRIANA FONSECA LINS; o Diretor Técnico Adjunto, ANDRÉ CORREA JÓIA; o Gerente Geral - Coordenação de Programas, PAULO CESAR BARBOSA DE MORAES JUNIOR; a Gerente Geral – Jurídica, RAFAELLA FERREIRA LINS GALVÃO e o Gerente Geral - Governança, FREDERICO AUGUSTO DUARTE DE ALENCAR, para auxiliar os trabalhos e prestar esclarecimentos ao Colegiado. A Assistente Executiva RUTE PORTUGAL DOS SANTOS foi convocada para secretariar os trabalhos.

Verificando-se o quórum para instalação da reunião, procedeu-se à apreciação do assunto objeto da convocação extraordinária. Os membros do Conselho de Administração, únicos participantes com direito a voto, deliberaram nos termos que se seguem:

**Proposição nº 009 2022-DA. Locação de imóvel não residencial para acomodar a sede da Administração Central, em Brasília.** A Diretora de Administração e Finanças, interina, apresentou para deliberação do Conselho de Administração a Proposição em tela, retirada da pauta da reunião ordinária do Colegiado realizada em 29 de setembro de 2022, à qual foram incorporadas informações adicionais, a saber, resposta da SPU acerca da inexistência de imóvel compatível com a demanda da CBTU que pudesse ser disponibilizado a esta Companhia, autorização recebida do MDR para a locação de prédio na especificação apresentada, a disponibilidade de orçamento para o próximo



exercício, e, por fim, informações sobre o locação realizada pelo ME para a PGFN, em mesmo edifício, na qual fica demonstrada a vantajosidade do preço negociado pela CBTU. Ciente das novas informações e, considerando: **(i)** o comparativo de preço praticado para a PGFN e para esta CBTU; **(ii)** o resultado do processo de chamamento de público para os interessados; **(iii)** o prazo previsto para distrato do aluguel do prédio atualmente ocupado, em dezembro de 2022; **(iv)** a área a ser locada do prédio atualmente ocupado ser muito superior às necessidades da CBTU, o que dificultou as negociações com o proprietário atual; **(v)** as não objeções recebidas do MDR e ME à CBTU para aluguel de novo imóvel; **(vi)** as avaliações constantes do Caderno de Especificações Técnicas elaboradas com base na Portaria 14.133 da AGU e as demais emitidas pelo ME, para locações em prédios multiusuários em regime de condomínio com instalações e layout por conta do locador, sendo os custos diluídos ao longo da locação; **(vii)** os critérios de dimensionamento e a memória de cálculo do padrão de ocupação, nos quais se considerou o cenário conservador de 10% de migração de empregados do Rio de Janeiro para Brasília, a depender do resultado da liminar impetrada por um grupo de empregados que permanecem ainda na antiga sede, acrescido de um percentual de 5% de Reserva Técnica e também o espaço previsto para alocação das áreas de apoio; **(viii)** que não há óbice à celebração de aditivo de supressão ou acréscimo do contrato de locação, a qualquer tempo, a depender do cenário futuro; **(ix)** que os encargos praticados estão estimados em R\$ 14,03/m<sup>2</sup>, com avaliação de preço favorável para a Companhia; **(x)** a previsão contratual de locação de área ociosa atual de 162m<sup>2</sup>, resultado da multiplicação 18 empregados RJ (10%) x 9 m<sup>2</sup>, objeto da aplicação do resultado conservador especificado na planilha de cálculo; e, por fim, **(xi)** por não haver mais tempo hábil para refazer a cotação antes do vencimento do prazo de vigência do contrato de locação atual, o que implicaria em risco de despejo, o Conselho de Administração, mesmo diante do indicado nos incisos **(x)** e **(xi)**, **aprova a celebração do contrato de locação de imóvel para instalar a sede da CBTU, no Setor Bancário Norte (SBN), Quadra 1, Bloco “B”, Edifício CNC, Asa Norte, Brasília/DF no valor de R\$ 27,44/m<sup>2</sup> (vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos) por metro quadrado, estimado mensalmente em R\$ 320.367,55 (trezentos e vinte mil, trezentos e sessenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos); valor anual: R\$ 3.844.410,65 (três milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e dez reais e sessenta e cinco centavos) e valor global: R\$ 19.222.053,25 (dezenove milhões, duzentos e vinte e dois mil, cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), pelo prazo de 5 (cinco) anos, observadas as seguintes condições: a) que na**



**redação do contrato conste expressamente que, a qualquer momento que for oportuno a CBTU pode reduzir a área locada, em função da incerteza do retorno das pessoas do Rio de Janeiro; b) que a administração estude e realize a redução da área locada por aditivo, suprimindo pelo menos um pavimento em até 6 meses contados da data desta ata.**

**Encerramento.** Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a sessão, da qual foi lavrada a presente ata que vai assinada por mim, Rute Portugal dos Santos, Secretária, e pelos Conselheiros.

**MANOEL RENATO MACHADO FILHO**  
Presidente Interino

**CIRANO LOPES DE OLIVEIRA**  
Conselheiro Representante dos Empregados

**MARCIO MONTEIRO GEA**  
Conselheiro Independente

**MARCELO RIBEIRO MOREIRA**  
Conselheiro

**RUTE PORTUGAL DOS SANTOS**  
Secretária