



PROT. 7370/2023

## TERMO DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO FINAL

Inicialmente, registro que os objetivos previstos na Resolução da Diretoria de Administração e Finanças nº 177-2023, de 13 de dezembro de 2023, foram transferidos, através da Resolução da Diretoria de Administração e Finanças nº 038-2024, de 7 de fevereiro de 2024, para a Gerência Geral de Licitação, nos termos de sua atribuição específica de coordenar e gerenciar a realização de procedimentos auxiliares no âmbito da Administração Central da CBTU, conforme previsão no Manual de Organização da Companhia; sendo certo que tal medida visou conferir economicidade, celeridade e eficiência ao procedimento.

Desta forma, na qualidade de Gerente Geral de Licitação e após a realização das etapas de: (i) apresentação de propostas; (ii) análise formal; (iii) classificação inicial; e (iv) visita técnica; **apresento** o resultado e a classificação final dos imóveis oferecidos no procedimento de Chamamento Público nº 002-2023/GALIC/AC/CBTU.

Preliminarmente, pertinente oferecer um resumo dos atos realizados até este momento. Nesse sentido, conforme **Termo de Recebimento** disponível no sítio eletrônico da CBTU na *internet*, foram encaminhadas, **tempestivamente**, 9 (nove) propostas dos interessados abaixo relacionados, através do e-mail [chamamentopublico@cbtu.gov.br](mailto:chamamentopublico@cbtu.gov.br), conforme especificação do Edital:

- 1- SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda – CACN – CNPJ – 14.310.309/0001-92;
- 2- H.T.Y.S.P.E. Empreendimento e Participações Ltda – Edifício City Tower – CNPJ: 12.620.995/0001-72;
- 3- REC SAPUCAÍ S.A - Eco Sapucaí – CNPJ: 13.088/0001-00;
- 4- CCN Administração e Locação de Bens Ltda – CNPJ: 09.012.731/0001-2;
- 5- H.T.Y.S.P.E. Empreendimento e Participações Ltda – Edifício Passeio 42 – CNPJ: 12.620.995/0001-72;
- 6- SC Rio CE Generali Empreendimento e Participações Ltda – Rio Branco (RB) 128 - CNPJ: 13.790.565/0001-61;
- 7- Presidente Vargas Fundo de Investimento Imobiliário – Torre Boa Vista – CNPJ: 11.281.322/0001-72;
- 8- KINEA Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Edifício Buenos Aires – CNPJ: 12.005.956/0001-65; e



- 9- OPPORTUNITY Fundo de Investimento Imobiliário – Edifício Dom Gerardo – CNPJ: 01.235.622/0001-61

Ato contínuo, para fins de análise, aprovação e classificação **inicial** das propostas recebidas, foram estabelecidos os seguintes **critérios objetivos** de avaliação:

- 1- **Localidade**: os imóveis deveriam estar localizados nos bairros/regiões discriminados no item 3.1 do Caderno de Especificações Técnicas – Anexo I do Edital;
- 2- **Dimensão**: os imóveis deveriam respeitar o limite máximo de área definido no item 3.6 do Caderno de Especificações Técnicas – Anexo I do Edital – qual seja, até 1.320 m<sup>2</sup> (mil, trezentos e vinte metros quadrados); e
- 3- **Valor**: os imóveis deveriam apresentar custo total anual de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) – considerando como limitador o custo anual atualmente desembolsado pela CBTU para manutenção, **por força de medida liminar judicial**, dos empregados na antiga sede da Companhia na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

Assim, com base nos critérios objetivos supracitados, bem como nas **propostas apresentadas**, foi elaborada a tabela abaixo:

| Chamamento Público nº 002-2023/GALIC/AC/CBTU                 |                 |                            |                   |        |            |              |
|--|-----------------|----------------------------|-------------------|--------|------------|--------------|
| Prospecção Imobiliária para eventual Locação Não Residencial |                 |                            |                   |        |            |              |
| Propostas Recebidas  |                 |                            |                   |        |            |              |
| Imóvel   | Localidade      | Dimensão (m <sup>2</sup> ) | Valor Total (R\$) |        |            |              |
|  |                 |                            | m <sup>2</sup>    | mensal | anual      |              |
| 1  | CACN            | Cidade Nova                | 1.101,59          | 138,74 | 152.837,12 | 1.834.045,44 |
| 2  | CITY TOWER      | R. da Assembleia           | 1.347,95          | 138,96 | 187.036,13 | 2.244.433,56 |
| 3  | ECO SAPUCAÍ     | Cidade Nova                | 1.236,30          | 81,06  | 100.214,48 | 1.197.875,80 |
| 4  | TORRE NORTE     | Cidade Nova                | 1.410,63          | 137,19 | 198.717,71 | 2.384.612,49 |
| 5  | PASSEIO 42      | Cinelândia                 | 2.157,64          | 95,71  | 206.515,69 | 2.478.188,28 |
| 6  | RB 128          | Av. Rio Branco             | 1.162,00          | 134,64 | 156.447,53 | 1.877.372,76 |
| 7  | TORRE BOA VISTA | Av. Presidente Vargas      | 1.474,53          | 75,11  | 110.752,44 | 1.329.029,28 |
| 8  | BAC KINEA       | R. Buenos Aires            | 1.276,30          | 99,46  | 122.780,06 | 1.473.360,72 |
| 9  | DOM GERARDO     | Av. Rio Branco             | 1.573,92          | 81,21  | 193.926,00 | 2.327.112,00 |
| LEGENDA  | APROVADO        |                            |                   |        |            |              |
|  | REPROVADO       |                            |                   |        |            |              |



Por conseguinte, com base nos critérios objetivos iniciais, apresentamos como resultado da primeira avaliação o seguinte cenário:

- 1- **Todos os imóveis foram aprovados com base na localidade;**
- 2- Imóveis **reprovados** em razão da dimensão: CITY TOWER (1.347,96 m<sup>2</sup>); TORRE NORTE (1.410,63 m<sup>2</sup>); PASSEIO 42 (2.157,64); e TORRE BOA VISTA (1.474,53 M<sup>2</sup>);
- 3- Imóveis **reprovados** em razão do valor: CITY TOWER (r\$ 2.244.433,56); TORRE NORTE (r\$ 2.384.612,49); PASSEIO 42 (r\$ 2.478.188,28); e DOM GERARDO (r\$ 2.327.112,00); e
- 4- **IMÓVEIS CLASSIFICADOS: CACN (1); ECO SAPUCAÍ (3); RB 128 (6); e BAC KINEA (8).**

Posteriormente, foram realizadas **visitas técnicas** por empregados da CBTU das áreas de arquitetura e de tecnologia da informação e comunicação, com vistas a avaliar, *in loco*, as características e o preenchimento dos requisitos elencados pela Companhia. Ressaltamos, ainda, que as visitas foram acompanhadas por dois Diretores da CBTU – Diretor de Planejamento e Diretora Técnica e de Administração e Finanças interina.

Neste contexto, foi elaborado Relatório de Visita Técnica (anexo), sintetizando as conclusões dos técnicos da CBTU acerca dos imóveis visitados, cujos principais aspectos poder ser assim resumidos:

- 1- Todos os imóveis/condomínios contam com infraestrutura de serviços de suporte básico indispensável; têm acesso viário, saneamento (oferta de água potável e esgotamento sanitário); de fornecimento de energia elétrica, infraestruturas de TI e telefonia em plenas condições de operação e funcionamento;
- 2- Todos os imóveis contam com serviço especializado de arquitetura, de modo que dão suporte no planejamento e execução de layout das áreas que porventura vierem a ser ocupadas pela CBTU;
- 3- Todos os edifícios/condomínios oferecem controle de acesso informatizado na recepção, seja por cartão magnético ou reconhecimento facial, além de possibilitarem a instalação de controle próprio pela CBTU;
- 4- No quesito iluminação natural e ventilação (natural ou mecânica), é importante frisar que os empreendimentos oferecem janelas com comunicação direta com o exterior para a iluminação natural, mas não necessariamente para a ventilação natural. Entretanto, essa característica não deve pesar negativamente na escolha de uma ou outra proposta, pois os sistemas mais modernos de ventilação mecânica e condicionamento do ar necessitam, inclusive, que o ambiente interno seja estanque para que a eficiência do sistema de refrigeração se mantenha. Neste aspecto, os edifícios/condomínios visitados oferecem sistemas de climatização cujos equipamentos estão tecnologicamente adequados ao uso proposto;



- 5- No que diz respeito à planta dos pavimentos, o edifício/condomínio Eco Sapucaí é o único que apresentou planta desocupada, na qual as necessidades espaciais da Companhia podem ser exploradas ao máximo; os demais têm, em maior ou menor grau, seus andares com layout ou mobiliários já definidos, fruto de ocupações anteriores, embora possam ser reformulados/retirados pelo serviço de arquitetura/obras do condomínio.
- 6- A situação de não ocupação do espaço no pavimento do edifício Eco Sapucaí apresenta, ainda, a laje superior sem acabamento. No conceito industrial de ocupação, as instalações prediais (dutos de ar-condicionado, condutos de elétrica, hidráulica, lógica, dados, entre outros) podem ser aparentes, o que também facilita o acesso e manutenção. Aliando-se a isso, pode-se optar por distribuir o mobiliário por setores e prescindir da utilização de divisórias, no conceito de planta livre. O resultado de decisões projetuais que seguem esse partido impactam não somente no custo, mas também na redução do prazo de obra.
- 7- **Quanto ao Sistema de TIC:**
  - a. **Edifício Eco Sapucaí:** Foi atestado que ele atende as especificações constantes no "Anexo I – Caderno de Especificações Técnicas", embora a administração do condomínio não tenha expertise com o modelo de contratação de serviços como internet, serviços relacionados ou outros tipos. Apesar disso, a administração mostrou-se aberta ao melhor entendimento da demanda e negociação, sendo certo que não pode se responsabilizar por indisponibilidade de quaisquer serviços que não estejam sob sua governança. Em relação à sala técnica, que precisar ser construída, a administração prefere que a localização seja definida pela CBTU, visando melhor atender às demandas de TI;
  - b. **Edifício CACN:** O pavimento proposto não conta com sala técnica pronta para o uso, mas a construção se dará de acordo com o projeto definido pela CBTU;
  - c. **Edifício RB 128:** há uma sala técnica instalada em um dos pavimentos e com toda infraestrutura já instalada, sendo necessário adequar equipamentos de rede e a localização das estações de trabalho para a instalação das redes elétrica e lógica. No segundo pavimento não há infraestrutura instalada, sendo necessária a construção de uma sala técnica, além de toda a rede elétrica e lógica;
  - d. **BAC KINEA:** Foi atestado que ele atende as especificações constantes no "Anexo I – Caderno de Especificações Técnicas", embora a administração do condomínio não tenha expertise com o modelo de contratação de serviços como internet, serviços relacionados ou outros tipos. Existe uma sala técnica em um dos pavimentos, com estrutura de rede instalada sendo necessário



adequar os equipamentos de rede e a localização das baias, para remanejamento da rede elétrica e da rede lógica. No segundo pavimento não há infraestrutura instalada, sendo necessária a construção de uma sala técnica, além de toda a rede elétrica e lógica.

Desta forma, verifica-se que os imóveis inicialmente classificados e que já atendiam aos requisitos objetivos de localidade, dimensões e valores, também se mostraram aptos do ponto de vista técnico; com ligeira vantagem para o Edifício Eco Sapucaí referente à arquitetura e à parte estrutural, com repercussão nos custos e no prazo da obra para adaptação do imóvel.

Vale salientar que as vantagens supracitadas são fundamentais, sobretudo ao considerarmos a motivação para a realização do chamamento público, qual seja, a 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, conforme item 1 do Caderno de Especificações Técnicas.

Outrossim, ao encerrar o Relatório de Visita Técnica houve por bem os empregados responsáveis pela avaliação oferecer manifestação opinativa de classificação dos imóveis visitados, nos seguintes termos:

### **MANIFESTAÇÃO OPINATIVA**

Considerando os aspectos técnicos de arquitetura/instalações prediais e Tecnologia da Informação e Comunicação analisados, opinamos pela seguinte ordem de classificação dos imóveis visitados:

- 1º lugar: Edifício/condomínio Eco Sapucaí - Rua Marquês de Sapucaí, 200 – Cidade Nova;
- 2º lugar: Edifício/condomínio CACN - Rua Dom Marcos Barbosa, 2 – Cidade Nova;
- 3º lugar: Edifício/condomínio RB 128 - Avenida Rio Branco, 128 – Centro; e
- 4º lugar: Edifício/condomínio Buenos Aires Corporate – Rua Buenos Aires, 15 – Centro.

Assim, considerando a documentação e as propostas apresentadas pelos participantes do procedimento de chamamento público nº 002-2023/GALIC/AC/CBTU, bem como os fatores e as conclusões apresentadas no Relatório de Visita Técnica, inclusive sua manifestação opinativa acerca da ordem de classificação dos imóveis visitados; observamos que todos os imóveis inicialmente classificados e objeto da visita técnica atenderam as especificações e requisitos previstos no Caderno de Especificações Técnicas – (i) Localidade; (ii) Dimensões; (iii) Valores; (iv) Infraestrutura; e (v) Sistema de TIC.



Por conseguinte, uma vez que todos os imóveis atenderam as exigências técnicas previstas, para fins de classificação final dos imóveis serão levados em consideração os seguintes critérios: (i) menor valor global de locação, combinado com (ii) a manifestação opinativa dos técnicos da CBTU responsáveis pela visita técnica.

Desta forma, a classificação final dos imóveis, atendida, **integralmente**, a manifestação opinativa do Relatório de Visita Técnica é a seguinte:

| <b>CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002-2023/GALIC/AC/CBTU</b> |               |                     |
|---|---------------|---------------------|
| <b>CLASSIFICAÇÃO FINAL</b>                          |               |                     |
| <b>CLASSIFICAÇÃO</b>                                | <b>IMÓVEL</b> | <b>VALOR GLOBAL</b> |
| 1º  | ECO SAPUCAÍ   | R\$ 1.197.875,80    |
| 2º  | CACN          | R\$ 1.834.045,44    |
| 3º  | RB 128        | R\$ 1.877.372,76    |
| 4º  | BAC KINEA     | R\$ 1.473.360,72    |

Outrossim, considerando a ordem de classificação supra, além do pouco tempo disponível para finalização do processo para efetivação da locação, incluindo o procedimento da contratação direta, todas as aprovações e autorizações necessárias, os trâmites para a celebração do contrato e todo o período para adaptação do imóvel às necessidades da CBTU, além do fato das visitas técnicas terem sido acompanhadas pelos Diretores da CBTU; reforçamos que iremos dar prosseguimento ao processo, encaminhando toda a documentação relativa ao procedimento para a Gerência Técnica de Apoio Administrativo, a fim de que seja prontamente iniciando o procedimento de contratação direta da locação do imóvel classificado em primeiro lugar, ficando eventual ratificação desta decisão diferida para o momento da aprovação/autorização da Locação.

Finalmente, agradeço a participação de todas as proponentes e atesto a veracidade e regularidade das informações constantes deste Termo, que será, oportunamente, disponibilizado na página de acompanhamento do procedimento no sítio eletrônico da CBTU na *internet*.

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

**PAULO CESAR B. DE MORAES JUNIOR**  
Gerente Geral de Licitação  
GALIC/P

**Anexo:**  
Relatório de Visita Técnica.