



INFRA S.A.
ASSEMBLEIA GERAL
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA EXECUTIVA
PRESIDÊNCIA
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO

NOTA TÉCNICA Nº 19/2024/GEADM-INFRA/SUADM-INFRA/DIRAF-INFRA/PRESI-INFRA/DIREX-INFRA/CONSAD-INFRA/AG-INFRA

Brasília, 28 de agosto de 2024.

PROCESSO Nº 50050.001877/2024-86

INTERESSADO: SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS, DIRETORIA DE EMPREENDIMENTOS, DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

1. ASSUNTO

1.1. Atendimento de recomendações do consultivo jurídico da Infra S.A.

2. REFERÊNCIAS

2.1. Parecer nº 195 (8730652).

3. SUMÁRIO EXECUTIVO

3.1. Trata a presente da demonstração do atendimento das recomendações contidas no Parecer nº 195 (8730652), no âmbito da pretensa celebração de contrato com particular, cujo objeto é a locação de imóvel onde estão alocados materiais construtivos da Infra S.A.

4. DAS RECOMENDAÇÕES

4.1. O Parecer 195 (8730652) apresenta as seguintes recomendações, para as quais, seguem-se as manifestações da área administrativa:

"20. Nesse sentido, **recomenda-se** à área requisitante atestar se a utilização do imóvel mediante locação destina-se ou não ao exercício de atividade rural, de modo a aferir o regramento aplicável ao presente caso."

Manifestação: Conforme consta no Documento de Formalização de Demanda - DFD nº 8653562, emitido pela área requisitante, o objetivo da contratação "é guarda de material construtivo, de propriedade da Infra S.A.". A Lei nº 8.023 de 12 de abril de 1990, em seu art. 2º traz um rol das atividades que são consideradas rurais, dentre as quais não se encontra aquela citada pela área demandante, razão pela qual atesta-se que a utilização do imóvel mediante locação não se destina ao exercício de atividade rural.

"43. **Recomenda-se**, nesse sentido, que a formalização da contratação direta pretendida seja precedida da avaliação do valor de locação do imóvel, aplicando-se, no que couber, os preceitos da IN SEGES/MP nº 103/2022 e Instrução Normativa SPU nº 5/2018.

44. Considerando ainda que, segundo consta dos autos, a área já se encontrava locada pelo Exército Brasileiro, **recomenda-se** diligenciar junto ao pretenso locador ou ao 4º BEC para verificação do valor da locação naquele contrato, que também poderá ser utilizado como parâmetro para verificação da compatibilidade do preço proposto."

Manifestação: O imóvel em análise se enquadra na previsão constante no art. 24, §3º, II da IN SEGES/MP nº 103/2022, onde fica evidenciada sua singularidade pelo fato da inviabilidade de movimentação do material construtivo ali depositado para novo local de guarda, seja em virtude do vulto do material (16 mil toneladas) ou em virtude do valor de transporte (R\$688.906,24), conforme documentos 8766618 e

8764257. A Superintendência de Gestão Territorial e Ambiental - SUGAT, realizou avaliação do imóvel nos termos da Instrução Normativa SPU nº 5/2018(8763436), porém, em virtude da localização do imóvel, utilização desejada e discrepância entre as informações constantes no Laudo e na 4ª Revisão do Relatório Genérico de Valores do Lote 6F – FIOLE (8634021), notadamente na fórmula do modelo de regressão constante na pág. 94, seus resultados não podem ser adequadamente aplicados à situação em tela. Em relação à locação vigente, realizaram-se diligências junto pretensão locador para obtenção do termo que formalizou a avença (8766101). Conforme verifica-se o valor pago atualmente é de R\$2.388,25.

"50. No que tange aos artefatos da contratação, consta dos autos os Checklist I - DFD e ETPC - INFRASA (SEI nº 8680093) e Checklist II - TR/PB - INFRASA 8680419, que consubstanciam a análise realizada pela SULIC. **Recomenda-se** a observância dos apontamentos realizados pela aquela unidade organizacional, salvo afastamento devidamente justificado."

Manifestação: Foi atuado o Termo de Referência 14 (8763075), com os ajustes recomendados.

"53. O item 7.1 prevê a possibilidade de prorrogação da locação por período superior a 12 (doze) meses. Nesse aspecto, deve-se alertar quanto a necessidade de definição de índice de reajustamento, sugerindo-se a adoção do IPCA ou IGPM, usualmente empregados em contratos de locação. **Recomenda-se**, portanto, a inclusão de cláusula de reajuste a ser aplicado na hipótese de prorrogação contratual que ultrapasse um ano de vigência, ressaltando que o preço da locação não será reajustado em seu primeiro aniversário."

Manifestação: Ajuste realizado no Termo de Referência 14 (8763075), utilizando-se o IPCA, conforme padrão atualmente adotado nos contratos de locação vigentes na Infra S.A.

"57. Embora pela justificativa para a locação deduz-se que a ocupação da área será transitória até eventual adjudicação das obras em futuro procedimento licitatório, dada a incerteza quanto a consumação do evento futuro, **recomenda-se** a inclusão no TR (e respectivo contrato) de previsão estabelecendo o limite máximo de 05 (cinco) anos de vigência no caso de eventuais prorrogações."

Manifestação: Ajuste realizado no Termo de Referência 14 (8763075).

"61. Para tanto, **recomenda-se** a inclusão, entre os requisitos de habilitação, corroborando o apontamento formulado pela SULIC por meio do Checklist II - TR/PB - INFRASA 8680419, de apresentação de certidão negativa de débitos em relação ao IPTU, ou ITR, conforme o caso, e verificação de débitos anteriores relacionados às despesas de força do imóvel (energia, água, esgoto etc.)."

Manifestação: Ajuste realizado no Termo de Referência 14 (8763075).

"66. Em relação às hipóteses de inexecução e rescisão, por não se tratar prestação de serviço em sentido estrito, **recomenda-se** a adequação das disposições relativas à extinção do contrato de locação, sugerindo a aplicação das disposições do art. 4º, primeira parte, e do art. 9º da Lei nº 8.245/1991. Outrossim, sugere-se inclusão de dispositivo que faculte ao locatário (Infra S.A.) denunciar a locação com antecedência mínima de trinta dias, ou na hipótese de transferência da posse dos materiais a terceiros ou desocupação da área."

Manifestação: Ajuste realizado no Termo de Referência 14 (8763075).

67. Quanto à minuta de contrato, remete-se às observações apresentadas em relação ao TR, **recomendando-se** a realização de eventuais ajustes em decorrência de alterações do TR motivadas pelas observações contidas neste parecer.

Manifestação: Trata-se de competência da GECCO.

5. DAS AVENÇAS CORRELACIONADAS

5.1. Salienta-se a existência de correlação entre a pretensa contratação e as previsões contidas no Termo de Execução Descentralizada - TED, nº 001/2020 (8766605), atualmente vigente.

5.2. Apenas após a conclusão do TED, nos termos do Decreto nº 10.426, de 16 de julho de 2020, poderão ser definidas questões relacionadas à propriedade, responsabilidade etc. de itens constantes, direta ou indiretamente, explícita ou implicitamente no plano de trabalho pactuado, inclusive em relação às instalações e benfeitorias adicionadas à área, pelo Exército, quando da execução do TED.

5.3. A locação vigente contratada pelo Exército Brasileiro, tem como objeto uma área de 5 ha (cinco hectares), por um valor mensal atualizado de R\$2.388,25.

5.4. Na formalização da demanda, a Superintendência de Desenvolvimento de Empreendimentos - SUDEM, informa que seriam necessária a locação de apenas 1,8 hectares, porém com um perfil de

distribuição com algumas descontinuidades, conforme se pode verificar no croqui 8196139.

5.5. Em contrapartida, o proprietário da área informou em sua proposta que a distribuição das áreas selecionadas pela SUDEM comprometem 60% da área total do imóvel, pois os espaços fora da seleção ficariam indisponíveis ao locador, uma vez que estariam rodeados de áreas locadas pela Infra S.A. Desta forma, em sua proposta (8772370), ele oferta a locação de 3 ha (três hectares) pelo valor proporcional ao atualmente pago pelo exército, concedendo ainda um desconto mensal de R\$2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos), chegando ao valor mensal final de R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais).

5.6. A proposta demonstra-se adequada por guardar proporcionalidade com o valor atualmente pago pelo Exército Brasileiro, sendo este o parâmetro mais razoável para precificação, uma vez que a avaliação feita pela SUGAT, não foi suficiente para abordar todos os aspectos e particularidades que envolvem a locação, restando justificado o preço proporcional de R\$1.400,00.

5.7. Por fim, é imperioso retificar o texto constante no item 11 do Documento 8653562, onde a Diretora de Administração e Finanças - DIRAF, aprova motivadamente o prosseguimento da contratação:

5.7.1. Onde lê-se "Aprovo o prosseguimento da contratação.", leia-se "Considerando todo exposto neste documento e atendendo à previsão constante no §1 do Art. 5º da Norma Interna de Licitações e Contratações Diretas - NILCD, aprovo do prosseguimento da contratação."

6. DOCUMENTOS RELACIONADOS

- 6.1. Contrato de Locação - Exército Brasileiro (8766101);
- 6.2. Termo de Execução Descentralizada - TED, nº 001/2020 (8766605);
- 6.3. Laudo de Avaliação - SUGAT (8763436);
- 6.4. Relação de Materiais Construtivos no local (8766618);
- 6.5. Mapa de Preços - Transporte de Carga (8764257)
- 6.6. Proposta Locador (8772370); e
- 6.7. Termo de Referência - TR (8763075).

7. CONCLUSÃO

7.1. Considerando todo o exposto, resta demonstrado o atendimento das recomendações constantes no Parecer 195 (8730652). Informa-se, ainda, a realização dos ajustes no Termo de Referência recomendados nos documentos 8681017, 8680093 e 8680419, emitidos pela SULIC.

(assinado eletronicamente)
PÂMELA SANTOS
Integrante Administrativa

(assinado eletronicamente)
MATIAS MESQUITA
Gerente de Administração

De acordo. Submeto à DIRAF.

(assinatura eletrônica)
FLÁVIA KLÜPPEL CARRARA
Superintendente Administrativa

Aprovo o teor da Nota Técnica. Encaminhe-se à SULIC para providências necessárias.

(assinatura eletrônica)
ELISABETH BRAGA
Diretora de Administração e Finanças



Documento assinado eletronicamente por **Pamela Rayanne Felix dos Santos**, **Assistente Técnico Administrativo I**, em 30/08/2024, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



Documento assinado eletronicamente por **Matias Mesquita Junior da Silva**, **Gerente de Administração**, em 30/08/2024, às 16:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Kluppel Carrara**, **Superintendente Administrativo**, em 30/08/2024, às 16:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



Documento assinado eletronicamente por **Elisabeth Alves da Silva Braga**, **Diretora de Administração e Finanças**, em 30/08/2024, às 17:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8762211** e o código CRC **BFC71BC2**.



Referência: Processo nº 50050.001877/2024-86



SEI nº 8762211

SAUS, Quadra 01, Bloco 'G', Lotes 3 e 5. Bairro Asa Sul, - Bairro Asa Sul
Brasília/DF, CEP 70.070-010
Telefone: