



MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES  
GABINETE DO MINISTRO  
ASSESSORIA DE ASSUNTOS PARLAMENTARES

OFÍCIO Nº 681/2025/ASPAR/GM

Brasília, na data da assinatura.

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado **CARLOS VERAS**  
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados

**Assunto: Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Federal Gustavo Gayer.**

Senhor Primeiro-Secretário,

1. Reporto-me ao Ofício 1ªSec/RI/E/nº 34, de 25 de fevereiro de 2025, o qual encaminha o Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Gustavo Gayer (PL/GO), que requer informações a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório.

2. Primeiramente, convém ressaltar que a Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT é uma entidade integrante da administração federal indireta, submetida ao regime autárquico especial, caracterizado por sua independência administrativa, autonomia financeira e funcional, e mandato fixo de seus dirigentes, conforme determina a [Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2021](#).

3. No tocante aos questionamentos apresentados pelo ilustre parlamentar, informo que o tema foi analisado pela Secretaria Executiva desta Pasta e por aquela Agência, conforme documentação anexa.

4. Reitero, por fim, que o Ministério dos Transportes mantém seu compromisso com a eficiência da logística nacional e a transparência na gestão pública.

5. Nossas equipes permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

**JOSÉ RENAN VASCONCELOS CALHEIROS FILHO**

Ministro de Estado dos Transportes

Anexos: I - Ofício nº 140/2025/PARLAMENTAR-SE/SE (SEI nº 9630983);  
II - Ofício nº 1222/2025/COALE/AESRIC/DIR-ANTT (SEI nº 9630919);  
III - Anexo (SEI nº 9635089).



Documento assinado eletronicamente por **José Renan Vasconcelos Calheiros Filho, Ministro de Estado dos Transportes**, em 15/04/2025, às 08:46, 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](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 **9638797** e o código CRC **66E33DD6**.



**Referência:** Processo nº 50000.012709/2025-92



SEI nº 9638797

Esplanada dos Ministérios, Bloco R - 6º andar - Bairro Zona Cívico Administrativa  
Brasília/DF, CEP 70044-902  
Telefone: (61) 2029-7007 / 7051 - [www.transportes.gov.br](http://www.transportes.gov.br)



MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES  
SECRETARIA - EXECUTIVA  
PARLAMENTAR DA SECRETARIA-EXECUTIVA DO MT

OFÍCIO Nº 140/2025/PARLAMENTAR - SE/SE

Brasília, na data da assinatura.

Ao Senhor

**DONMARQUES ANVERES DE MENDONÇA**

Chefe da Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos - Substituto

Esplanada dos Ministérios, Bloco R

70044-902 - Brasília/DF

**e-mail:** aspar@transportes.gov.br

**Assunto: Análise do Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Gustavo Gayer.**

Senhor Chefe,

1. Faço referência ao OFÍCIO Nº 410/2025/ASPAR/GM (SEI nº 9512885), no qual a Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos – AESPAR solicita análise do Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Gustavo Gayer (PL/GO), que requer informações a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório (SEI nº 9512904 ).

2. Sobre o assunto, informo que a Agência Nacional de Transporte Terrestres - ANTT, instada a se manifestar, por meio do OFÍCIO Nº 12222/2025/COALE/AESRIC/DIR-ANTT (SEI nº 9630919) e anexo (SEI nº 9630975 ), prestou as informações e demais esclarecimentos requeridos pelo referido Deputado.

3. Diante do exposto, encaminho para conhecimento e providências que entender cabíveis.

Atenciosamente,

**GEORGE SANTORO**

Secretario-Executivo

Anexos: I - OFÍCIO Nº 12222/2025/COALE/AESRIC/DIR-ANTT (SEI nº 9630919).  
II - anexo (SEI nº 9630975 ).

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **George André Palermo Santoro**, Secretário Executivo, em 14/04/2025, às 16:39, 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?](https://sei.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&acao\\_origem=documento\\_conferir&lang=pt\\_BR&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](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 **9630983** e o código CRC **D6FE1B68**.



**Referência:** Processo nº 50000.012709/2025-92



SEI nº 9630983

Esplanada dos Ministérios, Bloco R - Bairro Zona Cívico Administrativa  
Brasília/DF, CEP 70044-902  
Telefone: - [www.transportes.gov.br](http://www.transportes.gov.br)



AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES  
ASSESSORIA ESPECIAL DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS, INTERNACIONAIS E DE COMUNICAÇÃO  
COORDENAÇÃO DE ACOMPANHAMENTO LEGISLATIVO

OFÍCIO SEI Nº 12222/2025/COALE/AESRIC/DIR-ANTT

Brasília, na data da assinatura.

Ao Senhor

**GEORGE SANTORO**

Secretário-Executivo

Ministério dos Transportes

Esplanada dos Ministérios, Bloco R, 4º andar, Sala 501

CEP.: 70.044-902 - Brasília/DF

[secretaria@transportes.gov.br](mailto:secretaria@transportes.gov.br)

C/C

Ao Senhor

**DONMARQUES ANVERES DE MENDONÇA**

Chefe Substituto da Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos

Ministério dos Transportes

Esplanada dos Ministérios, Bloco R, 6º andar, Sala 612

CEP.: 70.044-902 - Brasília/DF

[aspar@transportes.gov.br](mailto:aspar@transportes.gov.br)

**Assunto: Resposta ao Ofício nº 98/2025/PARLAMENTAR-SE/SE, que versa sobre o Requerimento de Informação nº 2, de 2025, de autoria do Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO).**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50505.015729/2025-34.

Senhor Secretário-Executivo,

1. Reporto-me ao Ofício nº 98/2025/PARLAMENTAR-SE/SE (30663614), de 18 de março de 2025, que faz referência ao Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO), que requer informações "a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório" (30663694).
2. Em resposta, encaminhamos a NOTA TÉCNICA SEI Nº 3212/2025/SUDEG/DIR/ANTT (31187851) e anexos, da Superintendência de Gestão Administrativa - SUDEG.
3. Desta forma, a ANTT se coloca à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários por meio do e-mail [aesric@antt.gov.br](mailto:aesric@antt.gov.br) ou pelo telefone da Assessoria Especial de Relações Institucionais, Internacionais e de Comunicação: (61) 3410-1841.

Atenciosamente,

**ALLAN DUARTE MILAGRES LOPES**

Chefe da Assessoria Especial de Relações Institucionais, Internacionais e de Comunicação



Documento assinado eletronicamente por **ALLAN DUARTE MILAGRES LOPES, Chefe da Assessoria Especial**, em 11/04/2025, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **31293515** e o código CRC **EA09EB53**.

Referência: Processo nº 50505.015729/2025-34

SEI nº 31293515

St. de Clubes Esportivos Sul Trecho 3 - Telefone: - Ouvidoria ANTT: 166

CEP 70200-003 - Brasília/DF - [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)



**Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT**  
**PROTOCOLO DIGITAL - RECIBO DA SOLICITAÇÃO**  
**Nº 054793.0066795/2025**

**DADOS DO SOLICITANTE**

**Nome:** PRISCILA FRANCA DE ARAUJO  
**E-mail:** \*\*\*\*\*@\*\*\*\*\*.m  
**CPF:** \*\*\*.717.261-\*\*

**DADOS DO REPRESENTADO**

**Razão Social:** Ministério dos Transportes  
**E-mail:** \*\*\*\*.\*@\*\*\*\*\*.r  
**CNPJ:** 37.115.342/0001-67

**DADOS DA SOLICITAÇÃO**

**Número da Solicitação:** 054793.0066795/2025  
**Tipo da Solicitação:** Protocolar Documentos junto à ANTT  
**Informações Complementares:** Não há  
**Número do Processo Informado Pelo Solicitante:** Não há  
**Data e Hora de Encaminhamento:** 19/03/2025 às 11:02

**DOCUMENTAÇÃO PRINCIPAL**

<b>Tipo do Documento</b>	<b>Nome do Arquivo</b>
Requerimento - Protocolo Digital	SEI_9517440_Oficio_98.pdf

**DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR (Preenchimento Opcional)**

<b>Descrição do Documento</b>	<b>Nome do Arquivo</b>
Anexo I - Ofício nº 410/2025/ASPAR/GM	SEI_MT - 9512885 - Ofício.pdf
Anexo II - Requerimento de Informação nº 2/2025	RIC N2-2025.pdf

Sua solicitação poderá ter a documentação conferida, antes de ser tramitada para a unidade responsável. Em até 24h, a partir do envio, verifique o recebimento de e-mail contendo o Número Único de Protocolo (NUP) e orientações para o acompanhamento.



MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES  
SECRETARIA - EXECUTIVA  
PARLAMENTAR DA SECRETARIA-EXECUTIVA DO MT

OFÍCIO Nº 98/2025/PARLAMENTAR - SE/SE

Brasília, na data da assinatura.

Ao Senhor

**ALLAN DUARTE MILAGRES LOPES**

Chefe da Assessoria Especial de Relações Parlamentares e Institucionais.

e-mail: aspar@antt.gov.br / dg@antt.gov.br

**Assunto: Solicitação de análise do Requerimento de Informação nº 124/2025, de autoria da Senadora Damares Alves.**

Senhor Chefe,

1. Faço referência ao OFÍCIO Nº 410/2025/ASPAR/GM (SEI nº 9512885), no qual a Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos – AESPAR solicita análise do Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Gustavo Gayer (PL/GO), que requer informações a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório. (SEI nº 9512904).

2. Ante o exposto, encaminho os autos para análise e manifestação, solicitando, impreterivelmente, retorno a este Gabinete até **o dia 11 de abril de 2024**, tendo em vista que o prazo para resposta do Requerimento à Primeira Secretaria da Câmara dos Deputados, vencerá em 13 de abril de 2025.

Atenciosamente,

**GEORGE SANTORO**  
Secretario-Executivo

Anexos: I - Ofício nº 410/2025/ASPAR/GM (SEI nº 9512885);  
II - Requerimento de Informação nº 2/2025 (SEI nº 9512904).



Documento assinado eletronicamente por **George André Palermo Santoro**, **Secretário Executivo**, em 18/03/2025, às 18:33, 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](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 **9517440** e o código CRC **41DEB10E**.



**Referência:** Processo nº 50000.012709/2025-92

SEI nº 9517440

Esplanada dos Ministérios, Bloco R - Bairro Zona Cívico Administrativa  
Brasília/DF, CEP 70044-902  
Telefone: - www.transportes.gov.br



MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES  
GABINETE DO MINISTRO  
ASSESSORIA DE ASSUNTOS PARLAMENTARES

OFÍCIO Nº 410/2025/ASPAR/GM

Brasília, na data da assinatura.

Ao Senhor

**George André Palermo Santoro**

Secretário Executivo - SE

**Assunto: Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Gustavo Gayer.**

Senhor Secretário,

1. Encaminhamos, para análise e manifestação, o Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Gustavo Gayer (PL/GO), que requer informações a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório.

2. Primeiramente, ressalto que, nos termos do Ofício-Circular nº 83/2020/SE (SEI 2211381), dessa Secretaria Executiva a AESPAR deverá encaminhar os Requerimentos de Informação de autoria de parlamentares somente à Secretaria Executiva ou à Secretaria Nacional competente, quanto ao assunto principal tratado, para apreciação preliminar.

3. Caso haja necessidade de manifestação de alguma entidade vinculada ao Ministério dos Transportes, caberá à respectiva Secretaria finalística proceder a essa consulta, emitindo, finalmente, um parecer conclusivo para devolução à Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos.

4. Cabe salientar que, nos termos do art. 8º, inciso I, da Portaria nº 1.592/2022, de 19 de dezembro de 2022, a tramitação dos pedidos de informação deverá ter tratamento prioritário em todas as unidades competentes do Ministério dos Transportes e das entidades vinculadas. (SEI 6844119)

5. Conforme dispõe o Inciso V, do mesmo artigo, os subsídios solicitados deverão ser fornecidos dentro dos prazos estipulados.

6. Cumpre ressaltar, que as informações deverão ser verídicas, precisas e atualizadas.

7. Esclarecemos, por fim, que, prazo para resposta do Requerimento à Primeira Secretaria da Câmara dos Deputados, **vencerá em 13 de abril de 2025.**

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Donmarques Anveres de Mendonça, Chefe da Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos, Substituto**, em 17/03/2025, às 12:17, 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](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 **9512885** e o código CRC **58631F94**.



Referência: Processo nº 50000.012709/2025-92



SEI nº 9512885

Esplanada dos Ministérios, Bloco R - 6º andar - Bairro Zona Civico Administrativa  
Brasília/DF, CEP 70044-902  
Telefone: (61) 2029-7007 / 7051 - [www.transportes.gov.br](http://www.transportes.gov.br)



**REQUERIMENTO DE INFORMAÇÃO Nº** \_\_\_\_\_ , **DE 2025.**  
(Do Sr. Gustavo Gayer)

Solicita informações ao Sr. Ministro dos Transportes, a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório.

Senhor Presidente,

Requeiro a V. Ex<sup>a</sup>., com base no art. 50, § 2º, da Constituição Federal, e na forma dos arts. 115 e 116 do Regimento Interno que, ouvida a Mesa, sejam solicitadas informações ao Sr. Ministro dos Transportes, quanto a notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório.

Com o objetivo de instruir as informações relativas a este requerimento de informação, solicito que sejam respondidos os seguintes questionamentos:

- 1- Qual a justificativa oficial para a dispensa da licitação na aquisição de um imóvel de R\$ 687,5 milhões pela ANTT?
- 2- Considerando que a compra de um imóvel de tal valor deveria ser precedida de um processo licitatório, quais os critérios legais e técnicos utilizados para justificar essa decisão de aquisição sem a realização de licitação?
- 3- Qual o estudo técnico ou avaliação de mercado que comprove que o valor pago pelo imóvel está dentro dos parâmetros de preço justo e de mercado para imóveis na área em questão, e que não houve superfaturamento? **Favor enviar cópia dos documentos!**





- 4- Quais os benefícios para a administração pública que justificam a aquisição desse imóvel, em detrimento de outras opções de locação ou compra?
- 5- Considerando o custo elevado da aquisição e a situação fiscal do país, quais os benefícios específicos que a compra deste imóvel trará à ANTT e à sociedade brasileira a longo prazo?
- 6- Como se deu o processo de escolha do imóvel, e quem foram os responsáveis pela decisão de realizar essa compra sem licitação?
- 7- Quais as etapas dessa decisão foram tomadas em conformidade com as normas de transparência e governança?
- 8- Existem registros ou documentos que comprovem a análise de alternativas mais econômicas para a ANTT, como o aluguel ou a aquisição de imóveis em áreas menos valorizadas? Se sim, favor enviar cópia dos documentos e registros!
- 9- Antes de tomar a decisão de adquirir um imóvel de alto valor em área nobre, a ANTT avaliou opções mais acessíveis, como o aluguel ou a aquisição de imóveis em áreas menos caras e com igual capacidade de atender às suas necessidades operacionais?
- 10-A ANTT submeteu o processo de aquisição à fiscalização ou auditoria de órgãos internos ou externos, como o Tribunal de Contas da União (TCU), para garantir que a operação está em conformidade com as normas legais e os princípios da administração pública?
- 11-Que ações concretas o Governo e a ANTT estão tomando para garantir a transparência da compra? O TCU ou outro órgão de controle realizará alguma auditoria específica sobre essa aquisição?
- 12-Quais os impactos fiscais e financeiros dessa aquisição para o orçamento da ANTT e para o governo federal?





- 13-Como a compra desse imóvel impactará o orçamento da ANTT e o planejamento financeiro do governo federal, especialmente considerando o atual contexto fiscal do país?
- 14-O Governo está ciente de que a falta de licitação pode gerar questionamentos quanto à legalidade e à transparência da operação, afetando a imagem da gestão pública perante a população?

Por fim, solicita-se o fornecimento de informações complementares que o senhor Sr. Ministro dos Transportes entenda como pertinentes, que busquem esclarecer a motivação por trás da decisão de compra do imóvel e, também, examinar possíveis falhas ou riscos no processo.

### JUSTIFICAÇÃO

Recentemente, uma notícia chamou a atenção da sociedade brasileira e dos órgãos de controle da administração pública: a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, sem a realização do devido processo licitatório. Essa transação, que envolve uma soma considerável de recursos públicos, levanta sérias questões sobre a legalidade, a transparência e a eficiência na gestão do patrimônio público.

Segundo o portal “Metrópoles”<sup>1</sup>, documentos obtidos pela coluna mostram que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu o prédio onde atua, localizado em área nobre de Brasília, por R\$ 687,5 milhões. O contrato foi assinado em 30 de setembro pelo diretor-geral da ANTT, Rafael Vitale, cujo mandato se aproxima do fim. Não houve licitação.

O prédio fica no edifício Venâncio Green Building, no Setor de Clubes Esportivos Sul (SCES), em Brasília. O imóvel pertence originalmente à J.N. Venâncio Administração de Imóveis LTDA. O processo de compra ocorreu

<sup>1</sup> <https://www.metropoles.com/colunas/tacio-lorran/antt-compra-sede-diretor>





com dispensa de licitação, diferente do que seria a praxe em casos desse tipo, e sem chamamento público.

A nova Lei das Licitações e Contratos (Lei 14.133/2021) prevê, em linhas simples, que um órgão público deve provar que precisa do prédio e que nenhum outro na cidade atende aos requisitos necessários para adquirir o imóvel. A última renovação de contrato mudou a regra do documento original para reversão do imóvel, isto é, sair do aluguel para a compra. Antes, era necessário apresentar três laudos de avaliação de empresas especializadas para atestar o valor do prédio.

Ainda, a reportagem informa que para o professor de direito da Universidade de Brasília (UnB) Angelo Prata de Carvalho, os laudos são importantes para se ter referenciais de mercado. *“Em imóveis com finalidades específicas, como é o caso do edifício que serve de sede para ANTT, não existe exatamente um parâmetro de comparação, como se faz geralmente como quando se compra um apartamento em um prédio com vários outros apartamentos iguais. Daí, vem a importância de laudos independentes para a avaliação do imóvel”*, explicou o advogado, especializado em contratos.

Ressalta-se, que a aquisição de um imóvel de tão alto valor e em uma área estratégica como a de Brasília deveria ser objeto de um processo rigoroso de licitação, como determina a Lei nº 8.666/1993, a Lei de Licitações. A ausência de licitação, especialmente em operações de grande porte como esta, é um indicativo preocupante de possível irregularidade na forma como os recursos públicos estão sendo geridos.

O princípio da legalidade, que orienta as ações da administração pública, impõe que a dispensa ou inexigibilidade de licitação seja devidamente justificada, o que até o momento não foi plenamente esclarecido pelas autoridades competentes.

Ademais, a aquisição de um imóvel nesse valor, em uma área de alta valorização e com forte interesse comercial, exige um processo de avaliação detalhado e transparente. Não apenas o valor pago, mas também a razão de escolha do imóvel, a justificativa para a escolha de um imóvel tão caro e,





CÂMARA DOS DEPUTADOS  
Gabinete do Deputado Federal **GUSTAVO GAYER** – PL/GO

principalmente, a falta de transparência no processo, são fatores que merecem ser questionados.

Além disso, o impacto financeiro de uma compra como essa é significativo, especialmente em um momento de restrição fiscal em que o governo federal busca cortar gastos e reavaliar suas prioridades. A sociedade tem o direito de saber se esse gasto foi, de fato, necessário e se existem alternativas mais eficientes e econômicas para atender à necessidade da ANTT.

Outrossim, a falta de um processo licitatório também traz à tona a preocupação com a possível utilização de recursos públicos sem a devida fiscalização. A transparência, a legalidade e a moralidade administrativa são pilares essenciais da administração pública, e a compra deste imóvel pela ANTT, sem licitação, parece violar esses princípios.

Pelo exposto, o que se espera, portanto, é que o caso seja esclarecido o mais rápido possível, para que a população tenha a certeza de que seus recursos estão sendo administrados de maneira correta e responsável.

Sala das Sessões, de de 2025.

Deputado **GUSTAVO GAYER**  
*PL/GO*





AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES  
ASSESSORIA ESPECIAL DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS, INTERNACIONAIS E DE COMUNICAÇÃO  
COORDENAÇÃO DE ACOMPANHAMENTO LEGISLATIVO

**COALE**

**DESPACHO**

**Processo nº:** 50505.015729/2025-34

**Destinatário:** SUDEG

**Assunto:** Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO)

**Data:** na data da assinatura.

Prezados,

1. Encaminha-se, para análise e providências da SUDEG, o Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO), que requer informações "a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório" (30663694).
2. Visando atender tempestivamente ao prazo informado no OFÍCIO Nº 98/2025/PARLAMENTAR - SE/SE (30663614), solicita-se que a resposta nos seja encaminhada **até o dia 8 de abril de 2025**.
3. A AESPI se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

*(assinado eletronicamente)*

**IANA HOLANDA RISUENHO**

Coordenadora de Acompanhamento Legislativo - COALE



Documento assinado eletronicamente por **IANA HOLANDA RISUENHO, Coordenador(a)**, em 19/03/2025, às 16:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **30668937** e o código CRC **713EFCFB**.



AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES  
DIRETORIA GERAL

OFÍCIO SEI Nº 29175/2023/DG-ANTT

Brasília, 01 de setembro de 2023.

À Sua Senhoria o Senhor  
ALEXANDRE GONÇALVES DE AMORIM  
Diretor-Presidente - DP - SERPRO  
SGAN Quadra 601 Módulo "V"  
70836-900 – Brasília/DF

**Assunto: Cessão de espaço - ANTT/SERPRO**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.289463/2023-42.

Prezado Diretor,

1. Trata o presente Ofício de solicitação, junto a esse Serviço Federal de Processamento de Dados - SERPRO, relacionada à cessão de espaço público, localizado no endereço **SGAN Quadra 601 Módulo "V"**, com o objetivo de proporcionar maior eficiência na gestão de recursos públicos no âmbito da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.
2. Desta foram, conforme os argumentos explicitados no documento NOTA TÉCNICA - ANTT, SEI (18580820), elaborado pela nossa Superintendência de Gestão Administrativa, registro o interesse desta ANTT na ocupação do imóvel, localizado no endereço supra, propiciando, desta forma, a otimização do uso de recursos de infraestrutura pública.

Atenciosamente,

**RAFAEL VITALE**

Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES, Diretor Geral**, em 01/09/2023, às 16:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **18669628** e o código CRC **DAFB9D8D**.

Referência: Processo nº 50500.289463/2023-42

SEI nº 18669628

St. de Clubes Esportivos Sul Trecho 3 - Telefone: - Ouvidoria ANTT: 166

CEP 70200-003 - Brasília/DF - [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)



3.3. Em continuidade às ações para redução de gastos, temos como objetivo agora ampliar os resultados inerentes às despesas mencionadas acima para a Sede da ANTT, em Brasília-DF.

3.4. Tendo em vista a parceria bem sucedida já estabelecida com o SERPRO em algumas cidades e, diante da proximidade criada após várias tratativas a respeito do tema, tornou-se do nosso conhecimento a iminente mudança de estrutura física daquela Empresa Pública, localizada no endereço **SGAN Quadra 601 Módulo "V"**, o que levaria à desocupação de um espaço de grande interesse desta ANTT, restando evidente como alternativa vantajosa para ambas as partes.

3.5. Salienta-se que as atuais necessidades desta Agência demandam uma estrutura física com aproximadamente **10.000 m<sup>2</sup>** para comportar, em trabalho presencial, aproximadamente **1.200 pessoas**, entre servidores e colaboradores, além de vagas de estacionamento para **20 viaturas oficiais**.

3.6. Nessa esteira, o imóvel que se pretende pleitear atende plenamente as necessidades desta Agência, haja visto as características de metragem e quantitativo de vagas disponíveis no espaço, conforme segue:

<b>Imóvel SERPRO</b>	
Área útil (m <sup>2</sup> )	12.653
Estacionamento e jardins internos (m <sup>2</sup> )	18.850
Estacionamento externo (m <sup>2</sup> )	6.832
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>38.335</b>
Quantidade de vagas estacionamento interno	313
Quantidade de vagas estacionamento externo	275
<b>Total de vagas de estacionamento</b>	<b>588</b>

3.7. Como resultado advindo dessa possível cessão do espaço, esperamos abater custos operacionais e financeiros relacionados ao aluguel de imóvel, bem como fortalecer a cooperação entre a ANTT e o SERPRO e, sobretudo, otimizar o uso de recursos e infraestrutura pública, o que beneficiaria ambas instituições.

#### **4. BASE LEGAL**

4.1. [Lei nº 10.233, de 5 de julho de 2001](#), dispõe sobre a reestruturação dos transportes aquaviário e terrestre, cria o Conselho Nacional de Integração de Políticas de Transporte, a Agência Nacional de Transportes Terrestres, a Agência Nacional de Transportes Aquaviários e o Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes, e dá outras providências;

4.2. [Resolução nº 5.976, de 7 de abril de 2022](#), aprova o Regimento Interno da Agência Nacional de Transportes Terrestres;

4.3. [Resolução nº 5.977, de 7 de abril de 2022](#), alterada pela [Resolução nº 6.019, de 22 de junho de 2023](#), que dispõe sobre a estrutura organizacional da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT; e

4.4. [Projeto Racionaliza](#).

#### **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

5.1. Diante do exposto, enviamos o presente documento a essa Diretoria-Geral para que, caso de acordo com a proposta apresentada, encaminhe manifestação formal ao SERPRO sobre o interesse desta Agência acerca da cessão do espaço supracitado, avançando em uma gestão voltada à racionalidade, à economia e à eficiência de recursos públicos.

5.2. Permanecemos à disposição para as tratativas necessárias.

Brasília, 31 de agosto de 2023.

(assinado eletronicamente)

**EDUARDO JOSÉ MARRA**

Superintendente de Gestão Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA, Superintendente**, em 31/08/2023, às 14:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **18580820** e o código CRC **1A3BE6B6**.

Referência: Processo nº 50500.289463/2023-42

SEI nº 18580820

St. de Clubes Esportivos Sul Trecho 3 - Telefone Sede: 61 3410-1000 Ouvidoria ANTT: 166

CEP 70200-003 Brasília/DF - [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)



AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES  
DIRETORIA GERAL

OFÍCIO SEI Nº 15248/2024/DG-ANTT

Brasília, na data de assinatura

Ao Senhor

**LÚCIO GERALDO DE ANDRADE**

Secretário de Patrimônio da União

Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos

Esplanada dos Ministérios, Bloco K, 5º Andar

70.040-906 - Brasília/DF

**Assunto: Projeto Básico para Permuta de Imóveis - ANTT**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.040503/2022-79.

Senhor Secretário,

1. Ao cumprimentá-lo, sirvo-me do presente para registrar nosso agradecimento pelos esforços empreendidos por meio do Programa Racionaliza, que permitiu à ANTT o compartilhamento de espaços em várias de nossas representações regionais, resultando em economia expressiva nos custos com locação de imóveis.
2. Dentre as ações visando à redução dos custos com locação de espaços destinados as instalações da Agência, temos o esforço conjunto na busca de imóvel público que possa abrigar a Sede da ANTT, em Brasília, sendo uma das possibilidades, e compete ressaltar a principal tratativa, a permuta de imóveis públicos para aquisição de Sede própria, conforme enunciado no OFÍCIO SEI Nº 18074/2022/DG/DIR-ANTT.
3. Em análise da solicitação da ANTT, essa Secretaria de Patrimônio da União emitiu a Nota Técnica SEI nº 15673/2024/MGI, por meio da qual teceu algumas recomendações e solicitação de esclarecimentos quanto aos parâmetros indicados por esta Agência como características necessárias para a edificação, os quais devem ser respondidos como condição para o prosseguimento dos tramites processuais.
4. Em análise dos pontos emitiu-se a Nota Técnica SEI nº 3701/2024/SUDEG/DIR/ANTT contendo as ponderações e esclarecimentos devidos, bem como foram feitas as adequações no Projeto Básico.
5. Certos de nossa parceria e sendo estas as considerações, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos e/ou complemento de informações que se façam necessárias.

Atenciosamente,

**RAFAEL VITALE**  
Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES, Diretor Geral**, em 17/05/2024, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **23503183** e o código CRC **71C68D1A**.

Referência: Processo nº 50500.040503/2022-79

SEI nº 23503183

St. de Clubes Esportivos Sul Trecho 3 - Telefone: - Ouvidoria ANTT: 166

CEP 70200-003 - Brasília/DF - [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)



AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES  
DIRETORIA  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

NOTA TÉCNICA SEI Nº 3701/2024/SUDEG/DIR/ANTT

**Interessado:** DIRETORIA-GERAL

**Referência:** Processo nº 50500.040503/2022-79

**Assunto:** Permuta de Imóveis - ANTT

## 1. OBJETO

1.1. Trata-se de solicitação junto à Secretaria de Patrimônio da União - SPU relacionada à permuta de imóveis de propriedade da UNIÃO, em troca de edificação com características necessárias à instalação de Sede Própria da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, em Brasília/DF.

## 2. HISTÓRICO

2.1. Preliminarmente, é importante frisar que a lei de criação da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, a Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001, determinou que a Agência tenha Sede e Foro no Distrito Federal. Ao passo que a Lei nº 10.871, de 20 de maio de 2004, prevê o quantitativo de 1.705 servidores em atuação na ANTT.

2.2. Diante dessas premissas, desde sua criação a Agência vem estruturando sua Sede em espaços locados, que representam custo considerável para os cofres públicos.

2.3. Atualmente, o custo mensal de locação corresponde a R\$ 1.555.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), relativo ao imóvel situado no lote 10, Projeto Orla Polo 8, em Brasília-DF, CEP nº 70200-003, o que representa um desembolso anual de R\$ 18.660.000,00 (dezoito milhões seiscentos e sessenta mil reais). Destaca-se, nesse sentido, que o valor de locação praticado vem sendo nos últimos anos objeto de incessantes e intensos esforços de negociação para redução do valor, ou para manutenção sem majoração, mediante a renúncia pela locadora do direito de reajuste previsto em contrato.

2.4. Em paralelo, alternativas estão sendo estudadas e operacionalizadas junto à Secretaria de Patrimônio da União, de forma a atender a necessidade primária de redução dos custos de manutenção da Autarquia, dentre elas, a possibilidade de cessão de uso ou compartilhamento de espaço com outras instituições públicas, o que, até o momento, tem se mostrado infrutífero, devido à ausência de edificações com as características mínimas necessárias para a alocação da Sede da Agência, bem como a possibilidade de permuta de imóveis de propriedade da União por imóveis que possam comportar as instalações da ANTT.

2.5. Atendendo aos objetivos apregoados pelo Projeto Racionaliza, que visa otimizar o uso e ocupação dos prédios públicos, fomentando o compartilhamento de espaços pelos diversos entes da Administração Federal e com isso qualificar os espaços de trabalho e reduzir despesas de custeio, o compartilhamento de espaço com outras entidades públicas mostrou-se plenamente viável em muitas representações regionais da ANTT que, graças aos esforços empreendidos, possibilitou a formalização de diversos Termos de Compartilhamento e de Cessão de uso em todo o território nacional.

2.6. A outra alternativa trata da permuta de imóveis de propriedade da União, que hoje

estão obsoletos e em desuso, e que demandam altos custos de manutenção para os cofres públicos, por imóvel habitável que atenda as especificações e características necessárias para tornar-se a Sede da ANTT.

2.7. Dentre as vantagens na permuta de imóveis como opção, tem-se:

- 2.7.1. eliminação da despesa com locação de imóvel para abrigar a Sede da ANTT;
- 2.7.2. eficiência e economia dos recursos públicos federais;
- 2.7.3. solução de descontinuidade para a UNIÃO quanto à responsabilidade por imóveis obsoletos;
- 2.7.4. redução dos custos de manutenção de imóveis em desuso pela UNIÃO;
- 2.7.5. obtenção de Sede própria e definitiva para a Agência Nacional de Transportes Terrestres;
- 2.7.6. mitigação dos riscos e custos de desmobilização trazidos por eventual término de contrato de locação ou extinção de acordo de compartilhamento de espaço;

2.8. Nessa esteira, desde meados de 2022 estão sendo realizadas tratativas e negociações junto à SPU que, em esforço conjunto, tem intensificado as ações necessárias para atingimento desse propósito.

2.9. Mediante o Ofício SEI Nº 18074/2022/DG/DIR-ANTT, de 15 de junho de 2022, esta Agência formalizou o pleito para permuta de imóveis da União por edificação capaz de suportar as instalações da Sede da ANTT, encaminhando anexo o Projeto Básico contendo o levantamento das necessidades institucionais e os requisitos básicos e desejáveis necessários às instalações da sede da Unidade da ANTT em Brasília – DF, nos termos da legislação pertinente.

2.10. Sendo este o breve relato da proposta aqui tratada, bem como o contexto que gerou a necessidade e desenrolar das tratativas realizadas até o momento, procede-se à análise da situação em tela.

### 3. ANÁLISE

3.1. Considerando o histórico e o contexto que culminaram na proposição à SPU de permuta de imóveis que resulte na instalação definitiva e sem custos para a ANTT, mediante a solicitação contida no Ofício SEI Nº 18074/2022/DG/DIR-ANTT e, após a análise do Projeto Básico, a Coordenação de Racionalização e Compartilhamento de Imóveis, vinculada à Coordenação-Geral de Gestão de Bens de Uso da Administração Pública, da Secretaria de Patrimônio da União, exarou nos termos da Nota Técnica SEI nº 15.673/2024/MGI, algumas considerações e recomendações a serem observadas e esclarecidas para prosseguimento dos trâmites.

3.2. Nesse sentido, a presente Nota Técnica passa a examinar cada assunto pontuado e apresenta os esclarecimentos e justificativas devidas:

#### 3.3. ITEM 4

*4. Conforme item 7.7.7: O Prédio deverá possuir pé direito de no mínimo 2030 mm e máximo 2080 mm. Provavelmente trata-se de um equívoco nas dimensões, pois o pé-direito mínimo exigido não é considerado habitável, e o pé direito máximo é menor do que a altura de uma porta padrão (2100mm). É preciso revisar as medidas do item a fim de não inviabilizar a competitividade do edital.*

3.3.1. De fato, trata-se de equívoco na demonstração do dimensionamento necessário, sendo a medida correta: pé direito mínimo de 2300mm e máximo de 2800mm. Registra-se que tal premissa restou motivada pela existência no patrimônio desta Agência de cerca de 600m<sup>2</sup> de conjunto divisória painel cego piso ao teto e painel cego vidro-madeira-vidro, avaliado em R\$ 101.599,27 (um mil quinhentos e noventa e nove reais e vinte e sete centavos), com tamanho adequado e compatível às medidas apresentadas, sendo recomendável o seu aproveitamento.

### 3.4. ITENS 5 E 7

5. No apêndice B - ESTIMATIVA OCUPAÇÃO NOVA SEDE DA ANTT - BRASÍLIA, verificamos que foram previstas 313 vagas de garagem coberta. Esclarecemos que, o dimensionamento da garagem, inclusive quanto ao número de vagas, será definido segundo a legislação local e demais normas aplicáveis. Salvo nos casos em que o número de carros oficiais supere o número determinado pela legislação local é que devem ser consideradas vagas excedentes.

(...)

7. Sugerimos verificar se o número de vagas cobertas é equivalente ao número de veículos oficiais, e substituir as vagas excedentes (carros não oficiais) de garagem por vagas de estacionamento descobertas, se for o caso.

3.4.1. Neste quesito, diante do quantitativo de 47 viaturas e carros oficiais desta Agência, atualmente lotados em Brasília-DF, bem como a possibilidade de obtenção de mais veículos, faz-se necessária a previsão mínima de 50 (cinquenta) vagas cobertas de garagem. Quanto às demais vagas, considerando a população da Agência, que inclui servidores, colaboradores e usuários dos serviços prestados pela ANTT, estima-se um quantitativo mínimo de 390 (trezentos e noventa) vagas descobertas.

### 3.5. ITEM 8

8. Em que pese o disposto no item 7.2, esclarecemos que a quantidade e tipo de postos de trabalho por ambiente carece de um melhor detalhamento, complementando o quadro resumo do apêndice B a fim de que seja possível obter o real indicador de ocupação proposto e avaliar se estes de fato atendem aos índices do programa Racionaliza. Recomenda-se o detalhamento conforme itens a seguir:

8.1. Quantidade de trabalhadores (apenas administrativos, incluindo terceirizados e estagiários), detalhado da seguinte forma:

a) n. de trabalhadores presencial com carga horária igual ou maior que 6 horas

b) n. de trabalhadores presencial com carga horária menor que 6h

c) n. de trabalhadores remotos em regime parcial

d) n. de trabalhadores remotos em regime integral

e) n. de trabalhadores ocupantes de cargo de CCE ou FCE 15 e 17 (não devem ser computados nas alíneas anteriores)

f) n. de trabalhadores ocupantes de cargo de natureza especial (não devem ser computados nas alíneas anteriores)

g) n. de chefes de unidades jurídicas ou de equipes compostas por 20 ou mais trabalhadores em regime presencial

3.5.1. Compete primeiramente evidenciar que a Lei nº 10.871, de 20 de maio de 2004, que dispõe sobre a criação de carreiras e a organização de cargos efetivos das Agências Reguladoras, estabelece para a ANTT um quantitativo de cargos efetivos no total de 1.705 (um mil, setecentos e cinco) servidores, dedicados tanto às atividades administrativas da área meio, quanto às atividades finalísticas desta Autarquia Especial.

3.5.2. Em que pese a determinação legal, atualmente há uma defasagem para menos na ordem de 46% desse quantitativo. Porém, intensos esforços estão sendo tomados para dirimir a discrepância entre o quadro efetivo atual e o previsto, inclusive com a realização de Concurso Público, o qual está em andamento com previsão de posse dos novos servidores ainda neste exercício, fato que conseqüentemente, resultará no aumento da quantidade de pessoas no quadro da ANTT.

3.5.3. Além do quadro de efetivos, esta Agência conta com o apoio de colaboradores terceirizados e estagiários que prestam apoio e reforçam a força de trabalho necessária ao desempenho das atividades e atingimento da Missão da ANTT.

3.5.4. Dito isso, considerando apenas o pessoal dedicado aos serviços de escritório, atendendo ao solicitado no Item 8.1 da Nota Técnica SEI nº 15673/2024/MGI, tem-se:

a) 999 trabalhadores em regime presencial com carga horária superior a 6h, dentre

servidores, colaboradores e estagiários;

b) 02 estagiários em regime presencial com carga horária inferior a 6h;

c) 50 servidores remotos em regime parcial;

d) 655 servidores remotos em regime integral;

e) 45 trabalhadores ocupantes de cargo CGE II (equivalente a FCE 15 e 16), tratando-se de gerentes e chefes de assessorias;

f) 12 trabalhadores ocupantes de cargo CGE I (equivalente a FCE 17), dentre superintendentes e chefes Ouvidoria, Corregedoria e Auditoria;

g) 05 trabalhadores ocupantes de cargo CD I e CD II, cargos de natureza especial, tratando-se de diretores; e

h) 01 chefe de unidade jurídica, tratando-se do Procurador-Geral.

3.5.5. Ressalte-se, que para adequar às configurações de cargos existentes na ANTT, foram necessárias algumas alterações nas nomenclaturas dos cargos apresentados.

3.5.6. Ademais, importante esclarecer que dos 1.769 trabalhadores dedicados aos serviços de escritório na Sede da ANTT, 655 estão em regime remoto integral. No entanto, frisa-se que esta modalidade de atuação, trazida pelas adversidades decorrentes da Pandemia de COVID 19, tem caráter inovador, mas está sendo praticada, na Administração Pública, por tempo insuficiente para mensurar eventuais prejuízos ou benefícios que possam determinar, com clareza, tratar-se de algo permanente.

3.5.7. A ausência de regulamentação clara, aliada a ausência da demonstração concisa de resultados positivos que tragam confiabilidade de que trata-se de algo definitivo, traz a obrigação para as instituições públicas em considerar os riscos inerentes de uma cessação da modalidade de trabalho remoto integral, o que demandaria na necessidade de espaço e estrutura para a volta da atuação desses agentes públicos de forma presencial.

3.5.8. Por fim, registra-se que o Projeto Básico traz uma população de 1.420 pessoas atuando, em caráter presencial, na ANTT. Nesse universo estão previstos além dos trabalhadores em regime presencial/híbrido que atuam nas atividades de escritório, os trabalhadores que atuam nas atividades operacionais de manutenção e funcionamento da Agência, como recepção, segurança patrimonial, brigada de incêndio, limpeza e copa).

### 3.6. **ITEM 9**

*9. No item 7.6.13, o gesso acartonado ou drywall é colocado como sistema construtivo obrigatório, e não apenas desejável. Verificar se não é o caso de torná-lo opcional a fim de ampliar a competitividade, uma vez que as divisórias internas podem ter desempenho semelhante ou superior em outros sistemas construtivos. Ademais, conflita com a informação constante no item 7.7.9.2 em que foi indicado como desejável divisórias de características diferentes daquelas indicadas como aceitáveis (acionado ou drywall).*

3.6.1. De fato, as edificações podem ter como sistemas construtivos internos tanto o gesso acartonado ou *drywall*, como divisórias ou outro item com características e eficiência semelhantes. Dessa forma, as especificações foram ajustadas de forma a prever que preferencialmente o sistema construtivo seja gesso acartonado ou *drywall* ou divisórias do tipo especial.

### 3.7. **ITEM 10**

*10. No item 7.7.1, verificar se a exigência de piso elevado em auditório é realmente necessária, evitando limitar a competitividade;*

3.7.1. A exigência para piso elevado se justifica, não apenas na área de Auditório, como em todas as áreas de escritório, em função das características dos equipamentos e mobiliários pertencentes ao patrimônio desta Agência, que são adaptados e específicos para cabeamento estruturado interno e térreo, e instalação em pavimentação de piso elevado. A aceitação de outro tipo de piso resultaria na necessidade de renovação de todo o mobiliário da ANTT Sede, que

competem dizer são itens novos e modernos, em perfeito estado de utilização, e sua substituição representaria elevado custo para a ANTT.

### 3.8. ITEM 11

*11. No item 7.7.2, verificar a necessidade de melhor especificação do tipo de revestimento aplicado sobre o piso elevado (resistência à abrasão, etc.).*

3.8.1. Em linhas gerais, o revestimento do piso elevado deve ser novo, moderno, fabricado em material resistente e liso, de fácil higienização, remoção e movimentação, capaz de suportar grande fluxo de pessoas, garantir o isolamento acústico, a segurança, a estética e o conforto. Todos os tipos de revestimento que possuem índices aceitáveis de abrasão, isolamento e resistência poderão ser aceitos, a exemplo dos revestimentos em granito polido, porcelanato, carpete, piso vinílico em placas ou régua, ou Formipiso.

### 3.9. ITEM 12

*12. Quanto ao Item 7.7.8, verificar se a exigência é somente para o caso do ambiente estar localizado em andar diferente do embasamento do edifício (térreos ou subsolos), e incluir essa especificação caso necessário..*

3.9.1. Considerando a carga gerada na estrutura da edificação devido ao peso e dimensão dos equipamentos, componentes e sistemas decorrentes dos locais mencionados: Datacenter (49,00 m<sup>2</sup>), Sala Técnica (32,00 m<sup>2</sup>) do CNSO e área de arquivo (704,6 m<sup>2</sup>), caso o espaço destinado não esteja a nível de embasamento, seja este no nível térreo ou subsolo, torna-se indispensável o reforço de laje, conforme recomenda a NBR nº 6118/2023 e a NBR nº 6120/2019. Todavia, se houver espaço disponível no piso do embasamento da estrutura, este reforço é dispensável.

### 3.10. ITEM 13

*13. Quanto aos itens desejáveis, conforme mencionado no item 7.7.9.1, os controles de iluminação natural podem ser realizados de forma mais eficiente, do ponto de vista energético, por elementos arquitetônicos de fachada, como por exemplo "brise soleil" ou elementos vazados. Assim, é recomendável revisar o requisito para que conste de forma mais abrangente, ampliando a competitividade e evitando limitar o tipo de controle apenas ao realizado por persianas.*

3.10.1. Elementos arquitetônicos de fachada, de fato, são recursos utilizados, com eficiência, para controle da luminosidade natural. Dessa forma, não observa-se óbice à ampliação do requisito de forma a abranger outras formas de controle da luz.

### 3.11. ITEM 14

*14. Para o item 7.13, verificar se o auditório poderá ter uso compartilhado com outros usuários do mesmo edifício, no caso de escolha de uma proposta caracterizada por andares contíguos em prédio comercial, como previsto pelo item 7.6.1.1 e a fim de ampliar a competitividade do certame.*

3.11.1. Não há oposição para o compartilhamento do uso de Auditório, desde que o espaço atenda as especificações previstas no item 7.7.1, do Projeto Básico, bem como no item 7.13 e seus subitens.

### 3.12. ITEM 16

*16. Recomenda-se a revisão do projeto básico, conforme apontamentos dos itens 4 a 12 desta Nota Técnica.*

3.12.1. Consta como anexo à presente Nota Técnica, o Projeto Básico devidamente revisado, sendo promovidas, no que coube, as devidas adequações, em atendimento às recomendações exaradas pela Secretaria de Patrimônio da União nos termos da Nota Técnica SEI nº 15.673/2024/MGI.

## 4. BASE LEGAL

4.1. Lei nº 9.636/98 (art. 30);

4.2. Decreto nº 3.125, de 29 de julho de 1999 (art. 1º, inciso I);

- 4.3. Portaria MP nº 54, de 22 de fevereiro de 2016;
- 4.4. Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 (alínea “c”, inciso I do art. 76).

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. Diante do exposto, por entender que os questionamentos e recomendações constantes na Nota Técnica SEI nº 15.673/2024/MGI foram atendidos, submete-se o presente documento à consideração superior, com a sugestão para seu envio à Diretoria-Geral para apreciação, e para que, caso de acordo, encaminhe manifestação formal à Secretaria de Patrimônio da União, nos termos da minuta de Ofício de nº SEI 23302359, avançando nas tratativas que visam a permuta de imóveis de propriedade da UNIÃO para obtenção de Sede Própria da ANTT, em consonância com uma gestão voltada à racionalidade, à economia e à eficiência de recursos públicos.

*(assinado eletronicamente)*  
**RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES**  
Gerente de Recursos Logísticos

De acordo. Ao **Gabinete do Diretor Geral** para apreciação e encaminhamentos decorrentes.

*(assinado eletronicamente)*  
**EDUARDO JOSÉ MARRA**  
Superintendente de Gestão Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES, Gerente**, em 16/05/2024, às 17:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA, Superintendente**, em 16/05/2024, às 18:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **23378299** e o código CRC **43A4A020**.

Referência: Processo nº 50500.040503/2022-79

SEI nº 23378299

St. de Clubes Esportivos Sul Trecho 3 - Telefone Sede: 61 3410-1000 Ouvidoria ANTT: 166

CEP 70200-003 Brasília/DF - [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)



## PROJETO BÁSICO

### PERMUTA DE IMÓVEIS DA UNIÃO

#### 1. OBJETIVO

1.1. Constitui objeto deste instrumento o levantamento das necessidades institucionais de imóvel para instalação da Sede da ANTT, em Brasília/DF, mediante permuta de imóveis de propriedade da UNIÃO, conforme as condições e especificações descritas neste Projeto Básico e seus Apêndices.

#### 2. OBJETO

2.1. O presente Projeto Básico tem por objetivo apresentar os requisitos básicos e desejáveis necessários às instalações da Sede da ANTT em Brasília – DF, nos termos da legislação pertinente.

#### 3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A lei nº 10.233 de 5 de junho de 2001, que cria a Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT, determina que a Agência tenha Sede e foro no Distrito Federal. Desde a sua criação, a Agência vem passando pelo processo de locação de sua Sede, o que vem, no decorrer dos anos, gerando custos de custeio consideráveis ao seu orçamento.

3.2. A atual Sede da ANTT ocupa o imóvel por contrato de locação nº 01/2010, localizado no lote 10, Projeto Orla Polo 8, em Brasília-DF, CEP nº 70200-003 e ocupa em torno de 1.420 agentes públicos (Servidores e Terceirizados).

3.3. A realização de permuta da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT reduzirá consideravelmente os valores de custeio destinados a locação predial da atual SEDE que custam atualmente o montante de R\$ 1.555.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais) por mês desde janeiro de 2022. O valor global necessário para atender a respectiva despesa no período de 1º de setembro de 2021 a 01 de agosto de 2024, será de R\$ 53.856.833,33 (cinquenta e três milhões oitocentos e cinquenta e seis mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

3.4. No momento atual, de restrições orçamentárias e necessidades de redução de despesas, destacamos a conveniência, oportunidade e o custo/benefício para esta autarquia vir pleitear a aquisição de prédio para a instalação de sua Sede no Distrito Federal, mediante permuta por terrenos da União, o que gerará uma economicidade anual aos cofres públicos, em valores atuais, no montante de R\$ 18.660.000,00 (dezoito milhões seiscentos e sessenta mil reais).

3.5. A ANTT encaminhou à SPU, por meio do Sistema SISREI, em 29/03/2022, pedido de disponibilidade de imóvel de propriedade da União capaz de abrigar a sede da ANTT, conforme Consulta Prévia nº DF0019/2022. A Declaração de Indisponibilidade foi emitida em 12/04/2022, com validade de um ano (**Apêndice “A”**). Frise-se: o resultado da consulta prévia, emitido pela SPU com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014, afirma que “não existem imóveis no patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas”.

3.6. Diante desse cenário, a ANTT elaborou o presente Projeto Básico, no qual descreve detalhadamente as necessidades que demandam a aquisição de imóvel para desempenho das atividades administrativas da agência em Brasília, em termos de localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos, de modo a abrigar, em uma única edificação, todos os servidores e funcionários terceirizados, possibilitando eliminar os custos representados pelo desembolso mensal com a locação do Edifício que abriga a Sede atual da ANTT.

#### 4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1. A autorização para alienação de imóveis da União por permuta está prevista no art. 30 da

Lei nº 9.636/98, cuja competência foi delegada ao Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão pelo art. 1º, inciso I, do Decreto nº 3.125, de 29 de julho de 1999, que a subdelegou ao Secretário do Patrimônio da União por meio da Portaria MP nº 54, de 22 de fevereiro de 2016.

4.2. A Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) na alínea “c”, inciso I do art. 76 contempla permuta por outro imóvel que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso.

4.3. O presente Chamamento segue o rito procedimental e normativo previsto pela IN SPU nº 3 , de 31 de Julho de 2018.

## 5. JULGAMENTO

5.1. Será declarado vencedor o Proponente que apresentar um imóvel, classificado como o de melhor valor de negociação, por unidade de área, e que melhor atenda às condições constantes neste Projeto Básico.

5.2. Serão desclassificadas as propostas formuladas em desacordo com o exigido no edital.

5.3. Serão avaliadas para fins de classificação das propostas, as especificações e demais condições exigidas no imóvel cotado pela proponente.

5.4. Constatado o atendimento às exigências fixadas no edital (proposta e habilitação), a(s) licitante(s) será(ão) declarada(s) preliminarmente vencedora(s).

## 6. IMÓVEIS PARA PERMUTA

6.1. O permutante poderá indicar os imóveis da União disponibilizados pela SPU.

6.2. Os Valores de Permuta serão definidos pela SPU, conforme Art. 11 IN MPDG/SPU 03/2018.

## 7. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

7.1. O Ministério da Economia publicou o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal Direta, Autárquica e Fundacional. O documento é um instrumento norteador, auxiliar no cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 2020.

7.2. A norma estabeleceu que o índice de ocupação de áreas públicas deve ser **de 7 a 9 m<sup>2</sup> por posto de trabalho** para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade, e também estabeleceu uma atualização cadastral das informações referentes a ocupação dos imóveis utilizados pelos entes do Executivo Federal.

7.3. De forma a atender todas as necessidades, o prédio deve possuir área privativa útil mínima de 28.918,30 m<sup>2</sup> em pavimentos contíguos, do tipo corporativo. O Quadro estimado de recursos humanos que irá ocupar o imóvel é de cerca de 1.420 pessoas, entre servidores, terceirizados (administrativo e operacional) e estagiários, atuando de forma presencial, sendo o quadro de trabalhadores dedicados às atividades de escritório conforme detalhamento constante no Apendice B.

7.4. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

7.5. **Requisitos do imóvel pretendido:**

7.5.1. **Requisitos essenciais:** itens que deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado; esses itens se fundamentam nas necessidades da ANTT e determinações legais normativas.

7.5.2. **Requisitos desejáveis:** itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção,

baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação e jurisprudência sobre a permuta de imóveis, especialmente o Acórdão TCU nº 1273-2018-Plenário.

## 7.6. **Caracterização Geral e Arquitetura do Imóvel**

### 7.6.1. **Serão aceitas como objeto da permuta as seguintes tipologias de imóveis:**

7.6.1.1. Pavimentos inteiros em edificações comerciais, desde que contíguos;

7.6.1.2. Blocos/torres, desde que em um único empreendimento comercial, com conexão coberta entre os blocos/torres; e

7.6.1.3. Edificações inteiras construídas para fins comerciais.

7.6.2. Não impede a permuta a mera adequação do imóvel às necessidades elencadas neste Projeto Básico que possam ser realizadas em prazo a ser acordado entre as partes, desde que não envolva obras de estrutura nem impeça a ocupação.

7.6.3. O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de objetos e pessoas na data da celebração do contrato.

7.6.4. Imóvel pronto para habitação imediata, com padrões elétricos, hidráulicos e de acessibilidade, fácil acesso à via pública e a inexistência de escadas ou rampas com inclinações acentuadas para cadeirantes, de andares corridos, visando as facilidades/economicidade para melhor projeto de instalação das diversas áreas e atividades da ANTT;

7.6.5. Possuir ou providenciar em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato: canteiros e áreas não pavimentadas em pátios internos ou no entorno da edificação com aplicação de grama, vegetação, pedrisco ou outro substrato permeável, devidamente podados e limpos no momento da entrega do imóvel.

7.6.6. Sistema de medição exclusivo de consumo de energia;

7.6.7. Prédio em condições perfeitas de estrutura e fachadas, com processo construtivo tradicional ou industrializado (paredes de concreto, alvenaria estrutural, light steel frame), que possua arquitetura e solução corporativa, em que facilite adequações necessárias, contendo pisos, revestimentos, tetos e forros novos, acabados e adequados a cada área, além dos sistemas elétrico e hidráulico em perfeitas condições, elevadores com tecnologia de reaproveitamento de energia elétrica.

7.6.8. O Prédio apresentado deverá possuir espaço disponível para comportar os ambientes descritos no **Apêndice “B”**

7.6.9. O imóvel deverá estar em excelente estado de conservação e acabamento, segurança, acessibilidade a Portadores de Necessidades Especiais- PNE, salubridade e de sustentabilidade, com opções diversificadas de comércio que possam atender aos usuários do prédio, tenha amplo atendimento de serviços de transporte público de fácil acesso, permitindo deslocamento ágil às principais vias de acesso, preferencialmente metrô e/ou integração com pontos de ônibus a no máximo 400 metros, de fácil e rápido acesso à Administração Federal, em conformidade com a sede atual;

7.6.10. Interligação com a INFOVIA de Brasília com dupla abordagem utilizando caminhos diferentes e redundantes. A infraestrutura (dutos, caixas de passagem, fibras, DIOS e etc) utilizada para a conexão com a INFOVIA de Brasília deve atender todas as normas, padrões e orientações do Ministério do Planejamento e SERPRO;

7.6.11. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas;

7.6.12. Estar localizado em lote(s), sítio, via(s) periférica(s) que não possua(m) histórico de alagamentos;

7.6.13. Gesso acartonado, drywall, divisórias do tipo especial ou outro sistema contrutivo compatível e que apresente a mesma eficiência;

7.6.14. Possuir ou providenciar em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato: pavimentos das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta

7.6.15. **Requisitos Desejáveis:**

7.6.15.1. Estar localizado em um raio de cerca de 5 km contados da Esplanada dos Ministérios;

7.6.15.2. Fachada externa em vidro tipo “segurança laminado”, atendendo a NBR 14.697/2001;

7.6.15.3. Automação da iluminação do prédio, projeto de iluminação, interruptores, iluminação ambiental, iluminação de tarefa, uso de sensores de presença;

7.6.15.4. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 5,5 quilômetros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo; As áreas computadas como passíveis de ocupação por escritório não estejam localizadas em subsolos, considerados estes os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, que apresentem 30% ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno;

7.6.15.5. Sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga, área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para PCD);

7.6.15.6. Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos;

7.6.15.7. Prédio possuir sistema de comunicação interno por vídeoall; e

7.6.15.8. Prédio possuir sistema de segurança por monitoramento de câmeras e de controle de entrada e saída de usuários.

7.7. **Revestimentos, Pisos, Forros, Persianas e Divisórias:**

7.7.1. As áreas de Trabalho e Auditório deverão possuir piso elevado, as áreas comuns os pisos e revestimentos devem ser modernos, em ótimas condições de conservação, de fácil limpeza, podendo ser granito polido, porcelanato, e cerâmicos antiderrapantes com rejunte nas áreas molhadas, copa e banheiros;

7.7.2. Os revestimentos sobre o piso elevado devem ser novos, fabricados em material resistente, em observância aos requisitos técnicos de utilização em edificações, além de atender as seguintes condições:

7.7.2.1 possuir resistência adequada, sobretudo, aos índices de desgastes superficiais, de modo que atenda o fluxo de usuários;

7.7.2.2 ser de fácil remoção, limpeza e movimentação, contribuindo para os serviços de conservação e manutenção, de modo que proporcione condição salubre à população predial; e

7.7.2.3 garantir o isolamento acústico, a estética e o conforto.

7.7.3. Áreas com pintura ou textura deverão receber nova pintura;

7.7.4. O revestimento externo deverá estar em condições ótimas de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas em até 90 (noventa) dias a partir da assinatura do contrato.

7.7.5. Caso não existentes, deverão ser instalados chapins ou pingadeiras nos topos de platibandas, paredes e elementos estruturais expostos às intempéries.

7.7.6. O forro deve ser removível, gesso comum, gesso acartonado ou outros padrões definidos que contenham estes materiais, de fácil limpeza e manutenção, ter Coeficiente de Isolamento Acústico (CAC) maior ou igual a 35 (trinta e cinco) e Coeficiente de Redução de Ruído (NRC) maior ou igual a 0,50 (zero vírgula cinquenta) e permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados bem como permitir o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução. Não serão admitidos

forros de madeira, em qualquer hipótese;

7.7.7. O Prédio deverá possuir pé direito de no mínimo 2300 mm e máximo 2800 mm;

7.7.8. O Datacenter (49,00 m<sup>2</sup>), Sala Técnica (32,00 m<sup>2</sup>) do CNSO e área de arquivo (704,6 m<sup>2</sup>), terão que possuir reforço de laje seguindo as recomendações da NBR nº 6118/2023 e NBR nº 6120/2019, exceto se o espaço destinado estiver a nível de embasamento do prédio.

7.7.9. **Requisitos desejáveis:**

7.7.9.1. Persianas interna, do tipo roll-on em tecido translúcido nas áreas de trabalho e em tecido blackout nas salas de videoconferência e demais salas que demandem o bloqueio de iluminação natural, devem ser colocadas nas esquadrias sujeitas a radiação solar direta ou indireta, novas ou em bom estado de conservação, com painéis e controles de abertura íntegros e funcionais, podendo ser aceitos elementos arquitetônicos de fachada, a exemplo de *Brise Soleil* ou elementos vazados para o controle da luminosidade, desde que apresentem a mesma eficiência.

7.7.9.2. Possuir divisórias do tipo especial, espessura total mínima de 80mm, piso-teto, com isolamento acústica de, no mínimo, 45 Db, em estrutura metálica, fechamento em placas de MDF de saque frontal, com revestimento em laminado melamínico de baixa pressão e fitas de PVC nos contornos das placas, em painel cego até o teto, ou painel cego até 1100mm de altura + vidro duplo até a altura da porta, com micropersiana embutida + painel cego (avaliar se deveria ser um item desejável).

7.7.9.3. Revestimento liso novo, de fácil limpeza, sobre o piso elevado: Ex: Granito Polido; Porcelanato; Piso Vinílico em placas ou régua; Formipiso.

7.8. **Sistema Elétrico:**

7.8.1. As instalações de luz e força serão embutidas. Nas instalações embutidas preferencialmente deve ser utilizados eletrodutos de PVC flexíveis com caixas e demais acessórios do mesmo material ou equivalente. A rede elétrica deve ser destinada e dimensionada a atender as cargas de uso geral e específico, conforme leiaute disponibilizado pela ANTT, totalmente aterrada, visando garantir segurança das instalações e equipamentos. Assim é imprescindível que as tomadas observem ao padrão 2P + T universal, 127-220V, 10A e 20A. Os interruptores podem ser de padrão simples com duas seções, bipolares, intermediários ou paralelos. Preferencialmente deve dispor de disjuntores do tipo mini, com proteção termomagnética.

7.8.2. Entrada de energia/subestação devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura, de acordo com o leiaute a ser entregue para ANTT. Para medição e faturamento dos custos de energia elétrica, deverá atender às exigências da Resolução nº 414 da ANEEL. Deverão ser realizados estudos técnicos que orientem a ANTT para a futura contratação da demanda de energia e escolha conveniente da modalidade tarifária;

7.8.3. Possuir Sistema de energia de emergência para atender as cargas denominadas essenciais: iluminação de aclaramento e sinalização, bombas de recalque, de incêndio, elevadores e demais itens do sistema de combate à incêndio.

7.8.4. Deverá possuir equipamentos de fornecimento de energia ininterrupto devidamente dimensionado (área física disponibilizada com condicionamento de ar, infraestrutura elétrica e de dados, compatibilidade estrutural, etc), com no mínimo:

7.8.4.1. Dois nobreaks com carga mínima de 250 Kva; e

7.8.4.2. Dois geradores a diesel com no mínimo 500 Kva.

7.8.4.3. A alimentação predial devera ter redundância de energia crítica exclusiva para o Data Center, ou seja, 1 (um) circuito alimentador oriundo de cada nobreak.

7.8.5. **Requisitos desejáveis:**

7.8.5.1. Possuir sistema de geração de energia Solar.

7.8.5.2. Distinção de cargas dos quadros gerais (após o barramento geral), sendo estes: Quadro geral de ar condicionado, Quadro geral de energia estabilizada, Quadro geral de energia normal e Quadro

geral de emergência. Com relação aos circuitos elétricos finais deverão ser obrigatoriamente distintos (iluminação, tomadas de uso geral, de uso específico, computadores/equipamentos de informática, etc.);

7.8.5.3. Sistema de Gerenciamento Predial, acionamento/desligamento dos sistemas de acordo com horário de trabalho/ocupação do prédio, gerenciamento/controle de consumo e demanda (BMS);

7.8.5.4. Plano de Medição de Energia (PME): Geral (entrada de energia); Setorial (andares e por natureza das cargas representativas tais como: sistema de climatização, sala de equipamentos, elevadores e sistema hidrossanitário e terceiros (caixas eletrônicos e restaurante);

7.8.5.5. Prever multimetro digitais com interface para integração com BMS nos quadros gerais e parciais, conforme o PME descrito anteriormente.

## 7.9. Sistema de Redes de Dados e Voz:

7.9.1. Na instalação da rede de dados e telefonia devem-se observar os mesmos critérios indicados para a rede elétrica, sendo embutida. Quando houver instalação de nova rede, deve-se prever a utilização de sistema integrado para a rede elétrica, de dados e telefonia. Na estruturação dessas redes deve-se prever a existência de cabos externos, ou seja, o cabeamento deve contar com uma sobra (extensão) para a instalação dos equipamentos que são alocados nos diferentes ambientes de um escritório.

7.9.2. A rede de Dados e Voz deve ser isolada do restante do Prédio, com distribuição de cabeamento estruturado do sistema de comunicação, dados e voz, além dos endpoints de videoconferência, interligado por racks principais, a partir de dutos condutores de cabo de fibra óptica, para racks secundários que conectam estações de trabalho, PCs e ramais em caixas surfac, a rede de dados e voz deverá ser dedicada da ANTT. Para a instalação de telefonia poderá ser utilizada tomadas fêmeas RJ-45. Para a instalação da rede de dados deverá necessariamente ser utilizada tomada fêmea RJ-45, todos dentro da Norma 224.3115.1/02;

7.9.3. Rede ininterrupta e dedicada dimensionada para atender os sistemas de TI, sistemas de segurança eletrônica e demais sistemas críticos e tomadas estabilizadas para as estações de trabalho, conforme leiaute definido pela ANTT.

7.9.4. Possuir ou instalar em até 90 (noventa) dias após a entrega de leiaute da ANTT, sistema de cabeamento estruturado que atenda, no mínimo:

7.9.4.1. Às normas ABNT NBR 14565:2013, ABNT NBR 14703:2012, ABNT NBR 14705:2010 e demais normas pertinentes.

7.9.4.2. O cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos 2.000 (dois mil) pontos de telecomunicações ou 2 (dois) de pontos de telecomunicações a cada 10 (dez) m<sup>2</sup> de área útil (o que determinar a maior quantidade de pontos). Os pontos de telecomunicações devem ser do tipo CAT6 e poderão ser instalados em diversos locais, incluindo no teto e paredes para o atendimento dos sistemas de segurança eletrônica bem como equipamentos de rede sem fio.

7.9.4.3. Deve ser disponibilizada pelo menos 1 (uma) sala de telecomunicações (TR) a cada pavimento, respeitando o limite de tamanho máximo para o cabeamento horizontal e respeitando as dimensões mínimas para esse ambiente. Pavimentos de subsolo ou que possuam demanda de menos de 48 (quarenta e oito) pontos de telecomunicações poderão ser atendidos pelas salas de telecomunicações de pavimentos adjacentes.

7.9.4.4. Deve ser disponibilizada 1 (uma) sala de equipamentos (ER) com pelo menos 60 (sessenta) m<sup>2</sup>, que deve acomodar a infraestrutura de entrada (EF).

7.9.5. Área exclusiva para instalação de Data Center com infraestrutura de **49,00 m<sup>2</sup>**, proteção contra incêndio por expulsão de oxigênio, controle de acesso, fontes de energia elétrica com redundância, nobreak e gerador, além de controle de umidade e temperatura;

7.9.6. Área exclusiva para instalação do CNSO, com infraestrutura de **214,71m<sup>2</sup>** conforme **Apêndice “B1”** – Modelo CNSO, proteção contra incêndio por expulsão de oxigênio, controle de acesso, fontes de energia elétrica com redundância, nobreak e gerador, além de controle de umidade e

temperatura;

7.9.7. As redes deverão incorporar em suas instalações a correção do fator de potência, de modo descentralizado, bem como levar em consideração a presença de harmônicos nas redes em virtudes de cargas deformantes, sendo necessárias avaliação e incorporação de filtros compatíveis com a solução adotada.

#### 7.10. **Sistema de Ar Condicionado:**

7.10.1. Possuir sistema/solução de ar condicionado com climatização suficiente para atender todo efetivo da ANTT, níveis de ruído de acordo com o estabelecido na NBR 10152, norma brasileira registrada no INMETRO; índice de temperatura efetiva entre 20°C (vinte) e 23°C (vinte e três graus Celsius) com controle individualizado de temperatura por andares; velocidade do ar não superior a 0,75m/s; umidade relativa do ar não inferior a 40 (quarenta) por cento, podendo ser colocado em 60 (sessenta) dias. Em caso de sistema de ar condicionado já existente deve-se comprovar que a manutenção técnica foi realizada, no máximo, 30 (trinta) dias antes da entrega da edificação, podendo coexistir diferentes sistemas, desde que atendam os requisitos obrigatórios. Não será admitida a utilização de equipamentos do tipo janela.

#### 7.10.2. **Requisitos desejáveis:**

7.10.3. Sistema de ar condicionado para áreas de escritório e salas de reunião/auditório, do tipo central (VRF ou Central de Água Gelada).

7.10.4. No caso de equipamentos do tipo Split ou Multisplit, que os aparelhos utilizem a tecnologia inverter, selo Procel Classe A (avaliar se levaremos os nossos e continuaremos com esse item).

#### 7.11. **Sistema de Detecção, Prevenção e Combate a Incêndio:**

7.11.1. Sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, contemplando sistema de hidrantes, extintores, sprinklers, SPDA, detecção, iluminação e sinalização de emergência, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros e legislação, adequado à ocupação e leiaute definido pela ANTT, podendo ser colocado em 60 (sessenta) dias.

#### 7.11.2. **Requisitos desejáveis**

7.11.2.1. Sistema de pressurização e sprinkler interligados aos sistema de detecção e alarme de incêndio da edificação (sensores e conjunto motor-bomba para se manter a pressão na rede de hidrantes e sprinklers).

7.11.2.2. Sistema de detecção e alarme de incêndio integrado ao BMS e/ou segurança patrimonial.

#### 7.12. **Elevadores**

7.12.1. Dispor de elevadores em quantidade adequada a quantidade de pavimento existentes da edificação, em conformidade com as Normas NBR 207/1999, NBR 13.994/2000 e NBR 15.597/2010, preferencialmente com sistema de gerenciamento de tráfego e antecipação de chamadas que atenda a todos os pavimentos e sistema regenerativo de energia para minimização do consumo energético. Em caso de sistemas de elevadores já existentes, deve-se comprovar que a manutenção técnica foi realizada em, no máximo, 30 (trinta) dias antes da entrega da edificação.

#### 7.13. **Auditório**

7.13.1. Possuir ou instalar em 60 (sessenta) dias auditório ou área que permita tal finalidade com no mínimo 300 lugares, compatível para receber poltronas e assentos para idosos, espaço para cadeirantes e palco, com revestimento de parede e piso atendendo as normas relacionadas a acústica ABNT NBR 12.179/1992 e NBR 10.152/2017

7.13.2. Ter Coeficiente de Isolamento Acústico (CAC) maior ou igual a 35 (trinta e cinco) e Coeficiente de Redução de Ruído (NRC) maior ou igual a 0.50 (zero vírgula cinquenta).

7.13.3. Possuir cabine para controle de som e vídeo com bancada para equipamentos e painel de vidro para visualização do palco e plateia;

7.13.4. Espaço para instalação de poltronas fixas, estofadas, com pranchetas escamoteáveis;

7.13.5. Espaço para instalação de Palco ou tablado com mesa para palestrantes estruturada em madeira (MDF ou Compensado), com revestimento em laminado de madeira, tampo em vidro temperado ou granito, com iluminação de destaque.

7.13.6. Foyer ou área adjacente para realização de coffee break com, no mínimo, 20% da área principal (plateia + palco).

7.13.7. Infraestrutura elétrica, de áudio, vídeo e de dados adequada às necessidades do projeto a ser fornecido pela ANTT.

7.13.8. Piso escalonado, com desníveis dimensionados para uma correta visualização do palco.

#### 7.13.9. **Requisitos desejáveis**

7.13.9.1. Auditório possuir sistema novo de som, áudio e vídeo moderno com mesa de Som com sistema de Videowall para apresentação.

#### 7.14. **Bicicletário**

7.14.1. Dispor de uma área para Bicicletário com dimensão mínima de 0,75 x 1,80m, por vaga, com área de manobra com largura mínima de 1,20m e acesso com largura mínima de 0,80m, iluminada e localizar-se próxima aos acessos à vigilância

7.14.2. Ser coberta.

#### 7.15. **Recepção e Protocolo**

7.15.1. Ambiente de recepção localizado o mais próximo possível dos elevadores, com balcão de atendimento em conformidade com as normas de ergonomia e acessibilidade para, no mínimo, 2 (dois) recepcionistas sentados, bem como espaço para protocolo que possibilite o acesso externo. Deverá ser dimensionado para o fluxo diário de pessoas da edificação, considerando os horários de pico de entrada e saída, e ter dimensões suficientes, bem como infraestrutura elétrica e de dados adequada aos equipamentos previstos nos planos de segurança.

#### 7.16. **Áreas Molhadas**

7.16.1. Banheiros coletivos em todos os pavimentos, para ambos os sexos, em número suficiente para o atendimento a população total estimada, conforme dispositivos vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos ao Código de Edificações do Distrito Federal e demais normativos, inclusive com relação aos sanitários destinados às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

7.16.2.

7.16.3. Divisórias sanitárias em granito ou outro material resistente à umidade;

7.16.4. Permitir ambientes de copa, distribuídos conforme necessidade da ANTT, com:

7.16.5. Bancada em inox ou granito, com cuba em aço inox e torneira de bancada ou parede;

7.16.6. Estrutura elétrica e hidráulica para 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) máquina de café industrial, 2 (dois) micro-ondas);

7.16.7. Armários em MDF hidro-repelente com revestimento laminado fenólico-melamínico;

7.16.8. Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito ou porcelanato (piso antiderrapante);

7.16.9. Forro de gesso acartonado monolítico.

7.16.10. Possui 4 (quatro) banheiros individuais por pavimento.

7.16.11. Possuir ou instalar em até 90 (noventa) dias após a entrega de leiaute pela ANTT: ao menos 1 conjunto de vestiários, sendo 1 para cada sexo, com:

7.16.11.1. No mínimo 3 boxes com chuveiros aquecidos, em cada vestiário;

7.16.11.2. Bancos em material resistente à umidade em cada vestiário;

- 7.16.11.3. Área para instalação de escaninhos em cada vestiário;
- 7.16.11.4. No mínimo 2 boxes de sanitários em cada vestiário;
- 7.16.11.5. Bancada com no mínimo 3 lavatórios em cada vestiário;
- 7.16.11.6. No mínimo 2 mictórios no vestiário masculino;
- 7.16.11.7. Divisórias sanitárias em granito ou outro material resistente à umidade;
- 7.16.11.8. Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito ou porcelanato;
- 7.16.11.9. Forro em Gesso Acartonado Monolítico.
- 7.16.12. **Requisitos desejáveis:**
- 7.16.12.1. Possibilitar a criação de espaços de convivência, distribuídos a critério da ANTT;
- 7.16.12.2. Espaço disponível para restaurante e cozinha industrial, contemplando, no mínimo:
  - a) Área de cozinha de cerca de 107 m<sup>2</sup>, com bancadas, pias, torneiras e prateleiras em aço inox e exaustão, iluminação adequada ao ambiente, conforme NBR ISSO/CIE 8995-1/2013; instalação elétrica e hidráulica e de GLP, piso em cerâmica extrudada, própria para cozinhas industriais, revestimento de paredes em cerâmica ou azulejo, forro modular em placas removíveis de PVC, todos os elementos conforme Normas da Anvisa e Secretaria de Saúde do Distrito Federal, de acordo com projeto a ser entregue pela ANTT.
  - b) Área de lanchonete de cerca de 15 m<sup>2</sup> (incluindo área para mesas), com ar condicionado, com balcão em granito para atendimento, iluminação adequada ao ambiente conforme NBR/ISSO/CIE 8995- 1/2013, bancadas internas em aço inox, instalação elétrica e hidráulica, piso em cerâmica extrudada, própria para cozinhas industriais, revestimento de paredes em cerâmica ou azulejo, forro em Gesso Acartonado Monolítico, todos os elementos conforme Normas da Anvisa e Secretaria de Saúde do Distrito Federal, de acordo com projeto a ser entregue pelo ANTT.
  - c) Áreas administrativas do restaurante, com cerca de 32 m<sup>2</sup>, com ar condicionado, com as mesas características das demais área de trabalho da ANTT.

## 8. DOCUMENTOS, LAUDOS E PROJETOS

- 8.1. **Documentos, Laudos e Projetos Existentes:** O proponente deverá fornecer os documentos abaixo relacionados, imprescindíveis à caracterização da edificação e necessários à avaliação para o uso, operação e manutenção. A lista apresentada não é exaustiva, podendo ser requeridos outros documentos não explicitados nesse Projeto Básico:
  - 8.1.1. Laudo da inspeção predial, preferencialmente elaborado em conformidade com a ABNT NBR 5674/2012 – Norma de Inspeção Predial do IBAPE e correlatos;
  - 8.1.2. Documentação administrativa: Alvará de Construção, Habite-se, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CBMDF), IPTU, Alvará de Funcionamento, se for o caso;
  - 8.1.3. Documentação técnica: Memorial Descritivo da Edificação, Quadro de Áreas, Projeto Arquitetônico, Elétrico, SPDA, Hidráulico-Sanitário-Pluviais, Sistema de Combate a Incêndio, As Built, Fundações, Estruturas, Gás (se for o caso).
- 8.2. **Projetos de Adequação:** Após a assinatura do contrato, a área técnica da ANTT será responsável pela definição dos leiautes necessários para a elaboração dos projetos de adequação.
  - 8.2.1. Após a entrega dos leiautes, a contratada deverá apresentar para validação da ANTT, os projetos de adequação e documentos técnicos, adequados aos leiautes, bem como às demais especificações deste Projeto Básico, em prazo a ser acordado entre as partes.
- 8.3. As diretrizes do projeto deverão ser discutidas previamente com a ANTT.
- 8.4. Os projetos e demais documentos deverão ser elaborados por profissionais legalmente

habilitados.

8.5. Todos os projetos de adequação devem ser entregues em nível de projeto básico.

8.6. Deverá ser entregue, em conjunto com os projetos de adequação, as ART ou RRT dos respectivos responsáveis Técnicos, bem como o Termo de Cessão.

## **9. ELEIÇÃO DO IMÓVEL**

9.1. A classificação e seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização, condições de habitação imediata, condições de acessibilidade e o valor pretendido para a permuta.

9.2. O edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

## **10. OUTRAS PRESCRIÇÕES**

10.1. Além das especificações acima deverão ser observadas as prescrições a seguir, todas condicionantes da aceitação da proposta e do recebimento do objeto licitado, não sendo aceito objeto em desacordo com as especificações constantes no Edital e Apêndices;

10.2. Após a validação da versão final dos projetos pela ANTT, que deverá ocorrer no prazo estimado de 30 (trinta) dias a partir de seu recebimento, passará a correr o prazo para a execução das adequações, devendo a contratada:

10.2.1. Dar pronto seguimento às providências para execução dos projetos que não dependem de prévia aprovação de órgãos públicos;

10.2.2. Providenciar o imediato protocolo nos órgãos públicos dos projetos que necessitam de aprovação prévia;

10.2.3. Dar ciência imediata de qualquer imprevisto ou embaraço que possa comprometer os prazos de execução estipulados neste Projeto Básico

10.2.4. Quando da entrega do imóvel com as adequações requeridas, deverá ser entregue, em meio físico e digital, um conjunto com todos os projetos As Built (Como Construído), contemplando a atualização de todos os sistemas, inclusive do projeto arquitetônico, bem como manual de Operação e Manutenção da edificação, devidamente atualizado e Certificados de Garantia e Manual de Operação de todas as máquinas e equipamentos instalados na edificação.

10.3. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

## **11. DA VISITAÇÃO AOS IMÓVEIS DA UNIÃO**

11.1. Quando se tratar de terrenos, os imóveis da União objeto do presente Chamamento encontrar-se-ão abertos e poderão ser visitados em quaisquer dias e horários sem autorização prévia ou ateste de visitação por parte da SPU.

11.2. Quando se tratar de imóveis edificadas ou terrenos sem livre acesso, os interessados deverão agendar visita por meio da Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

## **12. DA HABILITAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE**

12.1. Poderão participar do presente Chamamento pessoas físicas e jurídicas, bem como em consórcio, atendidas as exigências do art. 15 da Lei nº 14.133, de 2021, que comprovarem ser proprietários de imóveis ou seus representantes legalmente constituídos mediante instrumento de procuração pública que comprove poderes para praticar, em nome do(s) proprietário(s), os atos referentes ao objeto deste Edital.

12.2. Os interessados deverão protocolar sua manifestação de interesse na Secretaria do Patrimônio da União - SPU - Unidade Central.

12.3. A manifestação de interesse deverá ser feita acompanhada da seguinte documentação:

12.3.1. formulário de manifestação de interesse constante do **Apêndice “D”**;

12.3.2. cópia da matrícula do imóvel no respectivo cartório de registro de imóveis devidamente atualizada;

12.3.3. cópia do ato constitutivo da(s) pessoa(s) jurídica(s), acompanhado(s) dos eventuais aditivos ou da respectiva consolidação, e sua representação legal, se proprietário(s) pessoa(s) jurídica(s);

12.3.4. comprovação da constituição do consórcio, bem como os atos constitutivos dos seus componentes, na forma do subitem anterior, se proprietários pessoas jurídicas em consórcio;

12.3.5. instrumentos de procuração pública, caso a manifestação de interesse constante do **Apêndice “D”** seja assinada por representante(s) do(s) proprietário(s); e

12.3.6. cópia do CPF ou CNPJ do(s) proprietário(s) do imóvel(is) e de seu(s) representante(s) legal(is).

12.3.7. cópia do documento(s) de identificação, se proprietário(s) pessoa(s) física(s);

### 13. **DOS EFEITOS DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

13.1. O presente Edital tem por objetivo tornar pública a intenção da União de promover a(s) permuta(s) enunciada(s), por meio de pesquisa ao mercado imobiliário, de forma a encontrar imóveis que atendam às necessidades de instalação de órgãos e entidades públicas federais, constantes do **Apêndice “F”**, a fim de subsidiar a decisão pela forma de contratação mais isonômica, imparcial, transparente e vantajosa para a Administração, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. Manifestações de interesse por particular não obrigará a União a deflagrar qualquer procedimento administrativo visando concretizar a intenção de permuta anunciada neste Edital.

13.3. A concretização de qualquer permuta ou mesmo a deflagração de quaisquer procedimentos administrativos necessários à sua formalização constituem ato discricionário da Administração, sujeitos exclusivamente a sua conveniência e oportunidade, observados os requisitos de contratação previstos em lei.

13.4. O não atendimento das especificações mínimas exigidas para cada imóvel, descritas nesse projeto básico, implicará na exclusão do Chamamento.

13.5. A(s) oferta(s) de permuta apresentada(s) pelo(s) particular(es) será(ão) encaminhada(s) ao(s) órgão(s) ou entidade(s) pública(s) federal(ais) destinatária(s) do(s) imóvel(is) objeto da permuta, para avaliação e escolha da oferta mais vantajosa à Administração, respeitado o devido processo licitatório, permitida a dispensa ou a inexistência deste, nos termos da lei.

### 14. **DA FORMALIZAÇÃO DA PERMUTA**

14.1. Caberá ao licitante vencedor a iniciativa das providências e todas as despesas necessárias à lavratura da escritura pública de permuta e ou registro do contrato de permuta, cujo prazo máximo será de 30 (trinta) dias, a contar da convocação efetiva para tal fim.

14.2. A ANTT somente, e tão somente, arcará com as despesas do registro do imóvel recebido na permuta;

14.3. O prazo acima será concedido nas mesmas condições aos licitantes classificados posteriormente;

14.4. Todas as despesas provenientes da instrumentalização da permuta, bem como, impostos, taxas, emolumentos e registros no Ofício Imobiliário competente correrão por conta do proponente vencedor; **exceto os citados no item 14.2.**

14.5. A transferência de propriedade, do objeto deste Edital, deverá ser obrigatoriamente efetuada em nome do licitante vencedor;

- 14.6. A imissão na posse do imóvel somente será possível após o registro do imóvel pela ANTT;
- 14.7. Lavrada a escritura pertinente, o licitante vencedor deverá fornecer a ANTT, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do término do prazo para escrituração respectiva, prorrogáveis a critério desta, ante motivo justificado, o traslado da escritura pública e respectiva certidão de Registro Geral de Imóveis, relativo aos respectivos imóveis permutados.

#### **15. DAS OBRIGAÇÕES, TRIBUTOS, TAXAS E OUTROS ENCARGOS.**

- 15.1. Havendo diferença para mais, o(s) licitante(s) deve(m) juntar uma declaração de que não haverá torna, renunciando a diferença entre os valores;
- 15.2. Os imóveis serão permutados no estado em que se encontram, não cabendo a ANTT qualquer responsabilidade quanto a reformas, reparos, regularização de obras ou providências referentes a eventuais ocupações, já existentes ou não, e ou invasão de terceiros, correndo única exclusivamente a cargo do licitante vencedor, todos os ônus daí decorrentes.
- 15.3. Excetuando-se casos específicos previstos junto à descrição dos imóveis contida no edital que deu origem a permuta, todos os impostos, taxas, emolumentos e outros encargos que incidirem sobre os imóveis da ANTT a ser permutado, vencidos até a data da assinatura do respectivo contrato, serão de responsabilidade da ANTT. Após correrão por conta do(s) LICITANTE(S) VENCEDORE(S), devendo ser quitadas pontualmente nas datas de sua apresentação ou no seu vencimento na forma estabelecida por seus arrecadadores, mesmo que sejam lançados em nome do vendedor.

#### **16. DA GARANTIA**

- 16.1. Como garantia à fiel execução do contrato fica convencionado que a posse e a propriedade dos imóveis permutado pela UNIÃO, só serão transferidas à CONTRATADA após a conclusão integral do procedimento e comprovada todas as condições solicitadas.

#### **17. DAS PENALIDADES**

- 17.1. A CONTRATADA, após a apresentação da defesa, ficará sujeita, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, às penalidades previstas em lei.
- 17.2. O licitante vencedor respectivo, em caso de desistência ou de inadimplemento, ou mesmo garantia em face de qualquer condição ou exigência deste Edital, sem prejuízo das penalidades da legislação vigente, ficará sujeito as penalidades da lei de licitações 14.133 e suas correlatas, e do Código Civil Brasileiro, em especial ao art. 447, especialmente as relativas a evicção, defeitos hidráulicos, elétricos, etc.
- 17.3. A Contratada que cometer inadimplemento, especialmente para a hipótese do licitante vencedor não assinar o contrato ou não conceder a posse direta e indireta do imóvel a ANTT, após a assinatura do contrato de permuta ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- 17.3.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;
- 17.3.2. Multa moratória de 0,01% (zero vírgula zero um por cento) pelo atraso injustificado sobre o valor do imóvel, até o limite de 10 (trinta) dias;
- 17.3.3. Multa compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor total do imóvel, no caso de inexecução total do objeto.

#### **18. DA RESCISÃO**

- 18.1. O contrato poderá ser rescindido:
- 18.2. Por ato unilateral e estrito da CONTRATANTE, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, no caso do inciso XII do Art 90, da Lei N° 14.133/21 e se a CONTRATADA:
- 18.3. Não cumprir, ou cumprir irregularmente, cláusulas ou condições contratuais, especificações, projetos ou prazos;

## 19. **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

19.1. Este Edital encontra-se integralmente disponível no endereço eletrônico [www.planejamento.gov.br/imoveis](http://www.planejamento.gov.br/imoveis) e, alternativamente, poderá ser fornecida cópia eletrônica.

19.2. As solicitações de cópias, bem como esclarecimentos adicionais, deverão ser encaminhados à Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou Secretaria do Patrimônio da União - Unidade Central.

## 20. **INTEGRAM ESTE PROJETO BÁSICO OS SEGUINTE APÊNDICES:**

20.1. **Apêndice “A” - Declaração de Indisponibilidade**

20.2. **Apêndice “B” – Estimativa de Ocupação e Modelos de Layout**

20.3. **Apêndice “C” – Modelo de Termo de Vistoria**

20.4. **Apêndice “D” - Modelo de Formulário de manifestação de interesse de permuta de imóvel**

20.5. **Apêndice “E” – Imóveis de propriedade da União disponíveis para permuta**

*(assinado eletronicamente)*

**RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES**

Gerente de Recursos Logísticos - GELOG

De acordo,

*(assinado eletronicamente)*

**EDUARDO JOSÉ MARRA**

Superintendente de Gestão Administrativa – SUDEG

## **APÊNDICE “A”**

**Declaração de Indisponibilidade**



Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão  
Secretaria de Patrimônio da União

**DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE**

Consulta Prévia No: DF-0019/2022	Data da solicitação da Consulta Prévia: 29/03/2022
Código de Verificação: a0b97af3-bcd0-476a-9ec0-64512033297d	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 12/04/2022	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 12/04/2023	
Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas	

**Orgão/Entidade Requerente**

Administração: Indireta	CNPJ: 04.898.488/0001-77
Esfera: Federal	Endereço: SETOR DE CLUBES ESTPORTIVO SUL - SCES,
Poder: Executivo	CEP: 70.200-003
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE	Estado: DF
	Município: Brasília

**DADOS DA SOLICITAÇÃO**

<b>Finalidade</b>	
Tema: Administração Pública	Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:	

**Característica solicitadas do imóvel**

País: Brasil	Área do Terreno: 16000 até 18000
Estado: DF	Área Construída: 38000 até 40000
Município: Brasília	Observações: Não há
Zona: Urbana	Nº de servidores: 1420
Localização: Brasília, Plano Piloto, Área Central - Próxima à Esplanada dos Ministérios	
Tipo Imóvel: Prédio	

**Justificativa / fundamentação**

Descrição do uso proposto: Sedar a sede administrativa da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT  
Justificativa: Avaliar a disponibilidade de imóvel que atenda às necessidades da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, visando a eliminação dos custos com aluguel e taxa condominial.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço  
<https://sisrei.economia.gov.br/>

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

----- FIM DO APÊNDICE "A" -----

**APÊNDICE "B"**

**ESTIMATIVA DE OCUPAÇÃO E MODELOS DE LAYOUT**

**ESTIMATIVA OCUPAÇÃO NOVA SEDE DA ANTT - BRASÍLIA**

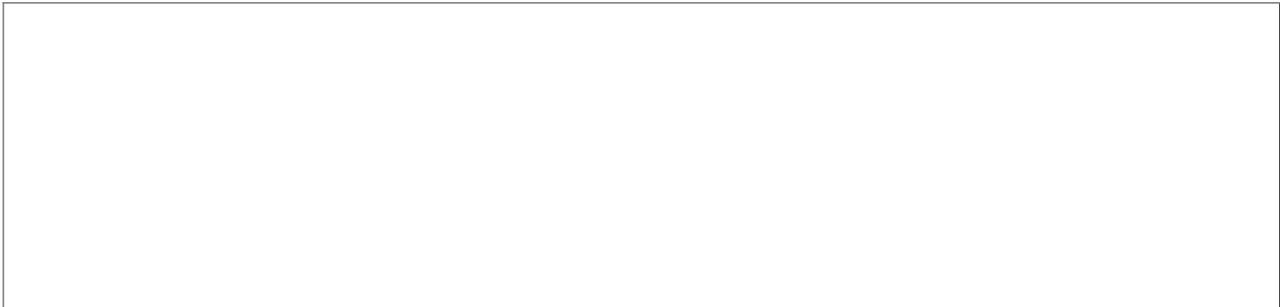
**ESTIMATIVA DE PESSOAL DEDICADO ÀS ATIVIDADES DE  
ESCRITÓRIO**

	<b>TIPO</b>	<b>QUANTIDADE</b>
1)	<b>REGIME PRESENCIAL COM CARGA HORÁRIA SUPERIOR A 6H</b>	<b>999</b>
2)	<b>REGIME PRESENCIAL COM CARGA HORÁRIA INFERIOR A 6H</b>	<b>2</b>
3)	<b>SERVIDORES REMOTOS EM REGIME PARCIAL</b>	<b>50</b>
4)	<b>SERVIDORES REMOTOS EM REGIME INTEGRAL</b>	<b>655</b>
5)	<b>OCUPANTES DE CARGO CGE II (EQUIVALENTE FCE 15 E 16)</b>	<b>45</b>
6)	<b>OCUPANTES DE CARGO CGE I (EQUIVALENTE FCE 17)</b>	<b>12</b>
7)	<b>OCUPANTES DE CARGO CD I E CD II (NATUREZA ESPECIAL)</b>	<b>5</b>
8)	<b>CHEFE DE UNIDADE JURÍDICA</b>	<b>1</b>
<b>ESTIMATIVA DE ESPAÇO</b>		
<b>ITENS</b>	<b>ÁREA ÚTIL TOTAL</b>	<b>28.918,30 M<sup>2</sup></b>
<b>B1</b>	<b>ÁREA EQUIPE DE TRABALHO</b>	<b>7.718,00 M<sup>2</sup></b>
<b>B2</b>	<b>CNSO</b>	<b>214,71 M2</b>
<b>B3</b>	<b>SALAS DE REUNIÃO</b>	<b>780,00 M<sup>2</sup></b>

<b>B4</b>	<b>PLENÁRIA</b>	<b>133 M<sup>2</sup></b>
<b>B5</b>	<b>REFEITÓRIO</b>	<b>162,00 M<sup>2</sup></b>
<b>B6</b>	<b>ALMOXARIFADO</b>	<b>100,00 M<sup>2</sup></b>
<b>B7</b>	<b>DEPOSITO PATRIMONIAL</b>	<b>2.819,08 M<sup>2</sup></b>
<b>B8</b>	<b>APOIO, MANUTENÇÃO E SERVIÇOS GERAIS</b>	<b>1.442,70 M<sup>2</sup></b>
<b>B9</b>	<b>AUDITÓRIO</b>	<b>665,00 M<sup>2</sup></b>
<b>B10</b>	<b>COPA</b>	<b>124,09 M<sup>2</sup></b>
<b>B11</b>	<b>BANHEIROS E VESTIÁRIOS</b>	<b>846,92 M<sup>2</sup></b>
<b>B12</b>	<b>SALA DE TREINAMENTO E INFORMÁTICA</b>	<b>43,00 M<sup>2</sup></b>
<b>B13</b>	<b>GARAGENS COBERTAS</b>	<b>50 VAGAS</b>
<b>B14</b>	<b>GARAGENS DESCOBERTAS</b>	<b>390 VAGAS</b>
<b>B15</b>	<b>RESTAURANTE</b>	<b>813,00 M<sup>2</sup></b>
<b>B16</b>	<b>ÁREA COMUM (CORREDORES, HALLS E JARDINS)</b>	<b>6.530,88 M<sup>2</sup></b>

## **B1 - MODELO DE UM PAVIMENTO DE ÁREA DE EQUIPE DE TRABALHO**

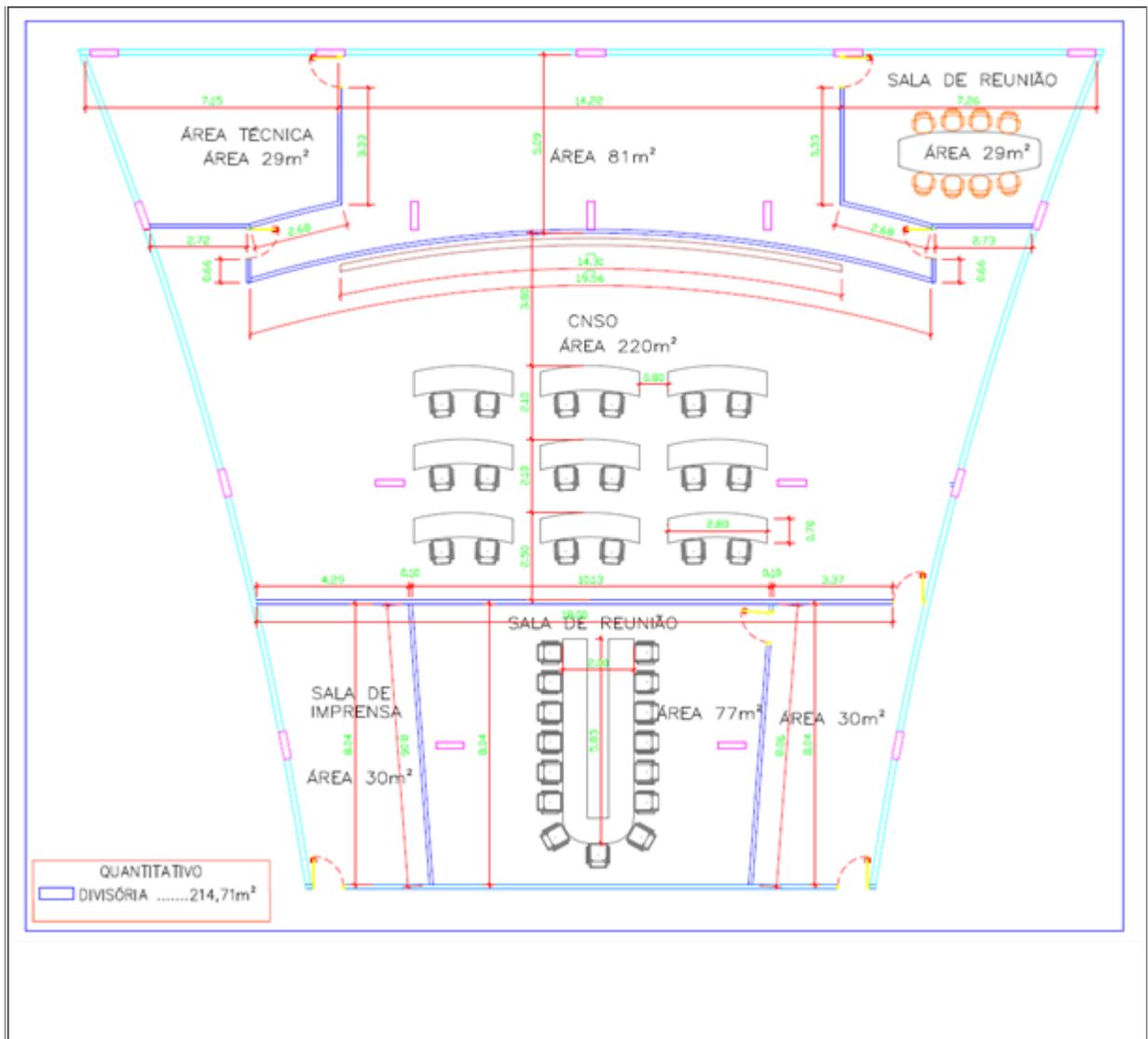
### **PAVIMENTO DE ANDAR**



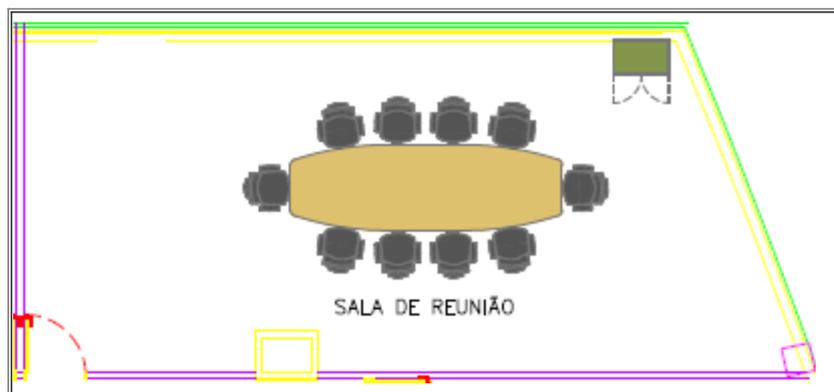
# LAYOUT ATUAL



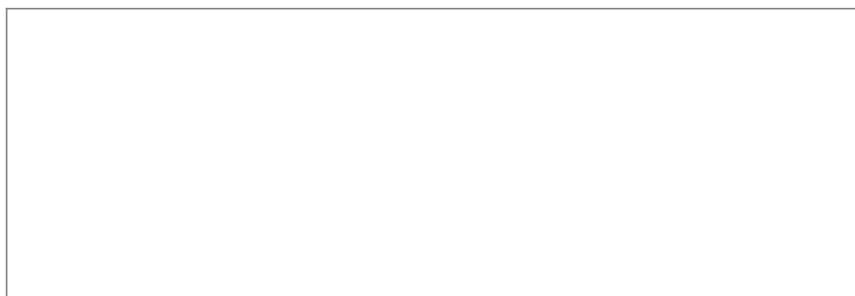
## B2 - CNSO

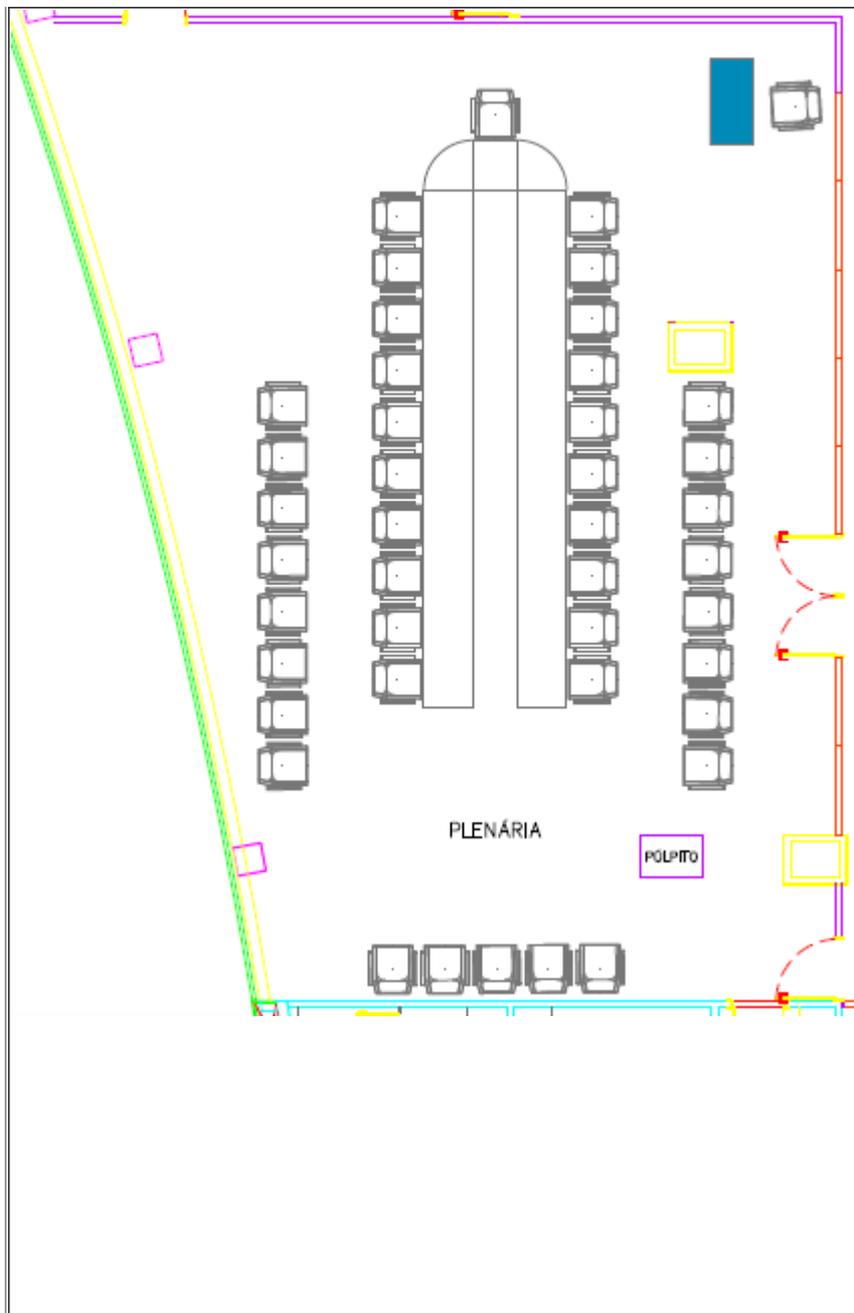


### B3 - SALAS DE REUNIÃO

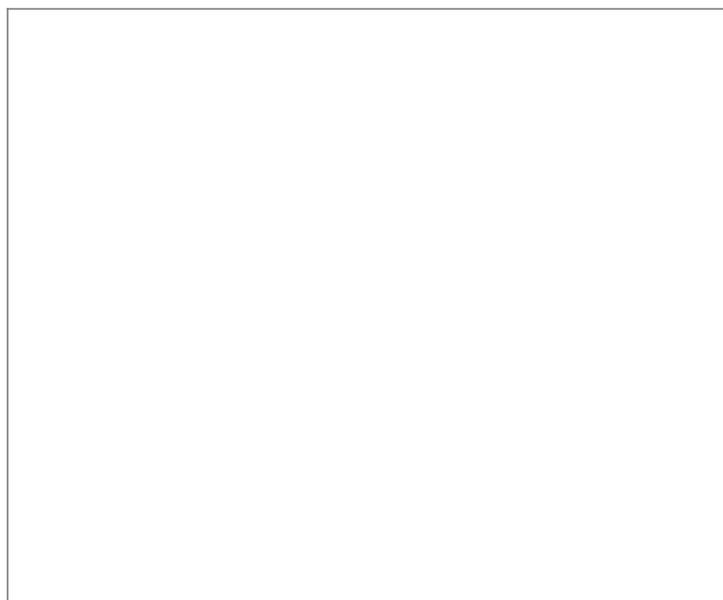


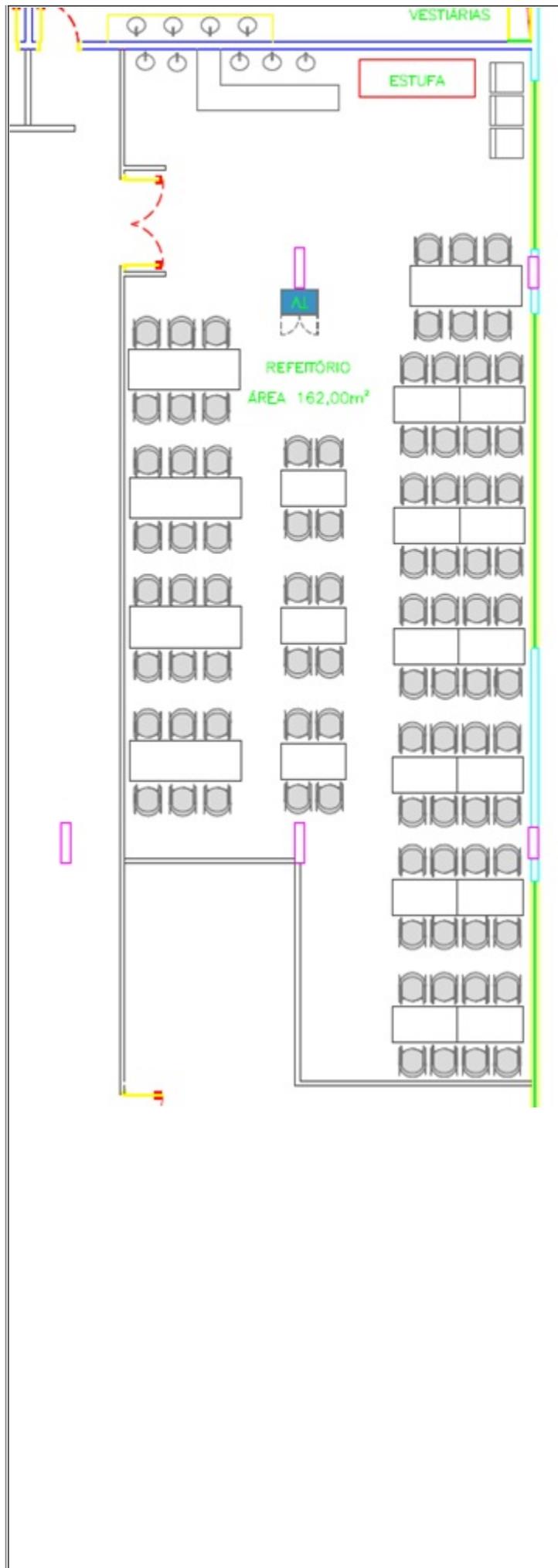
### B4 - SALA PLENÁRIA



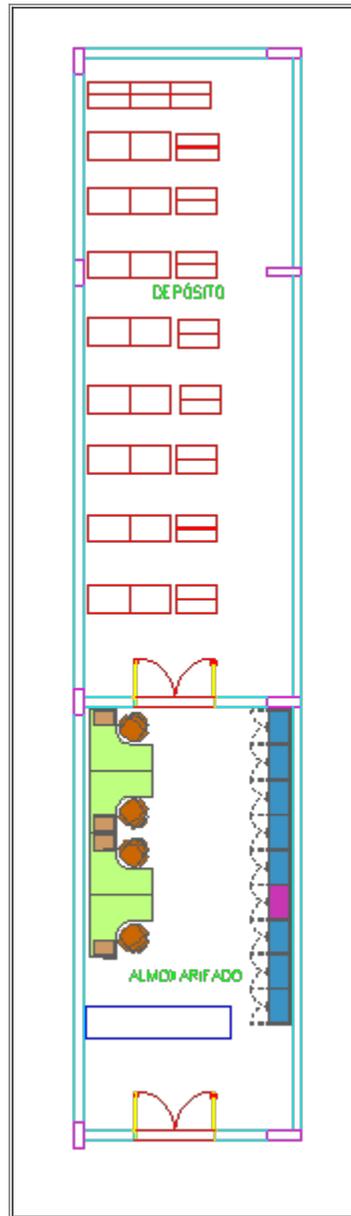


## B5 - REFEITÓRIO

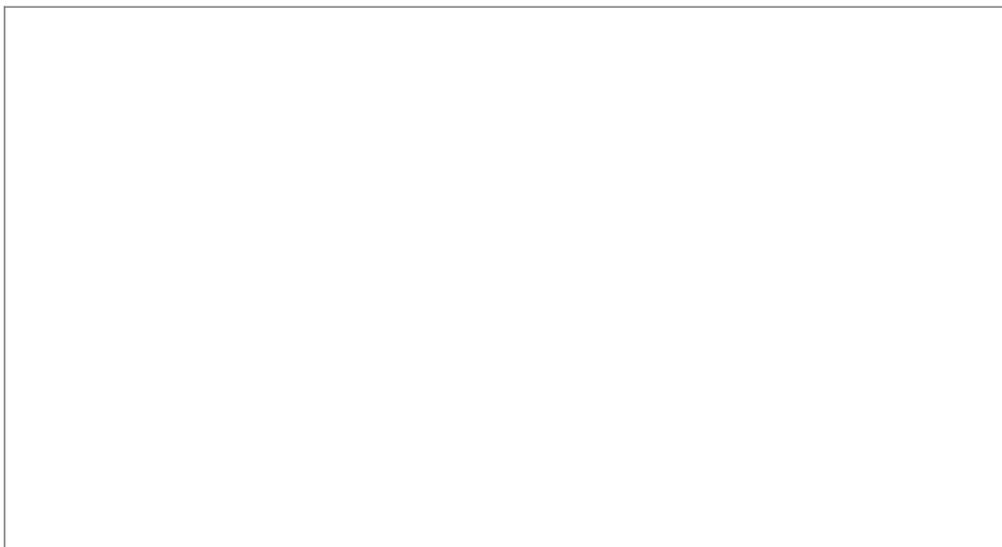


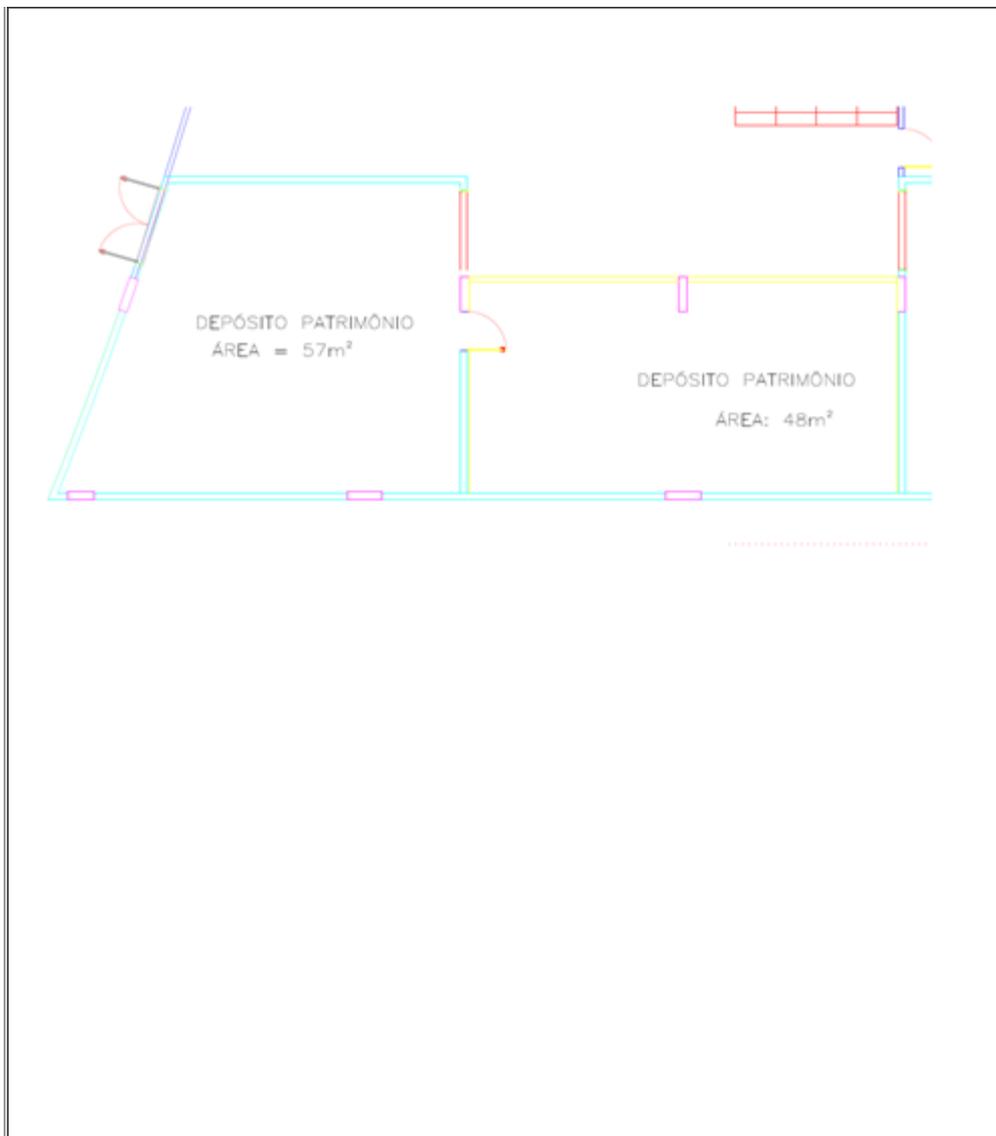


## B6 - ALMOXARIFADO

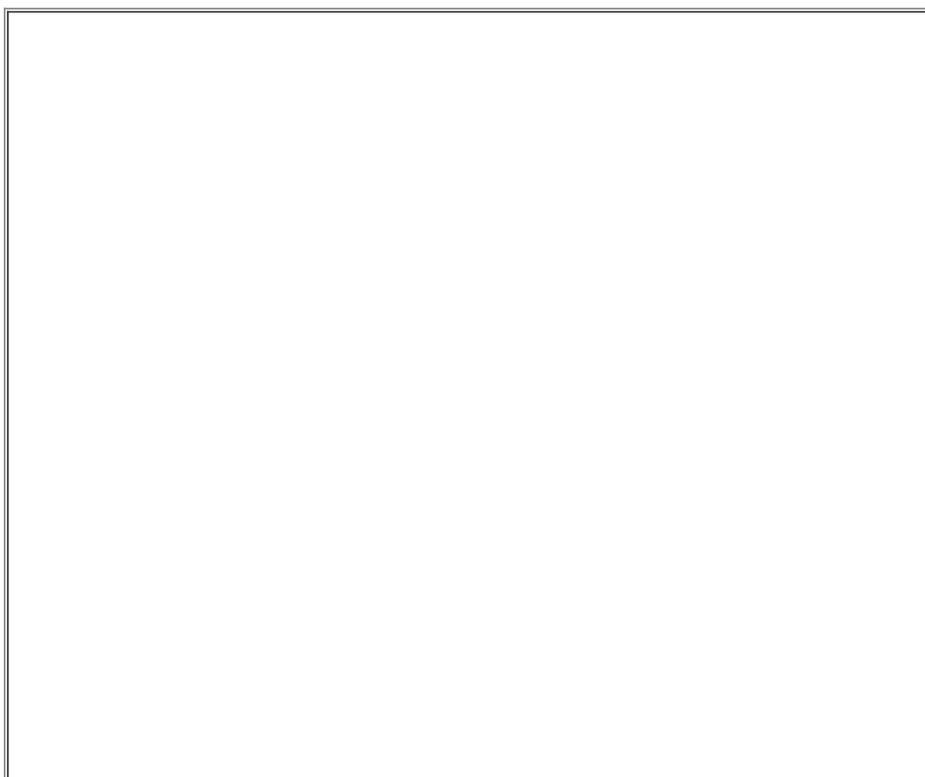


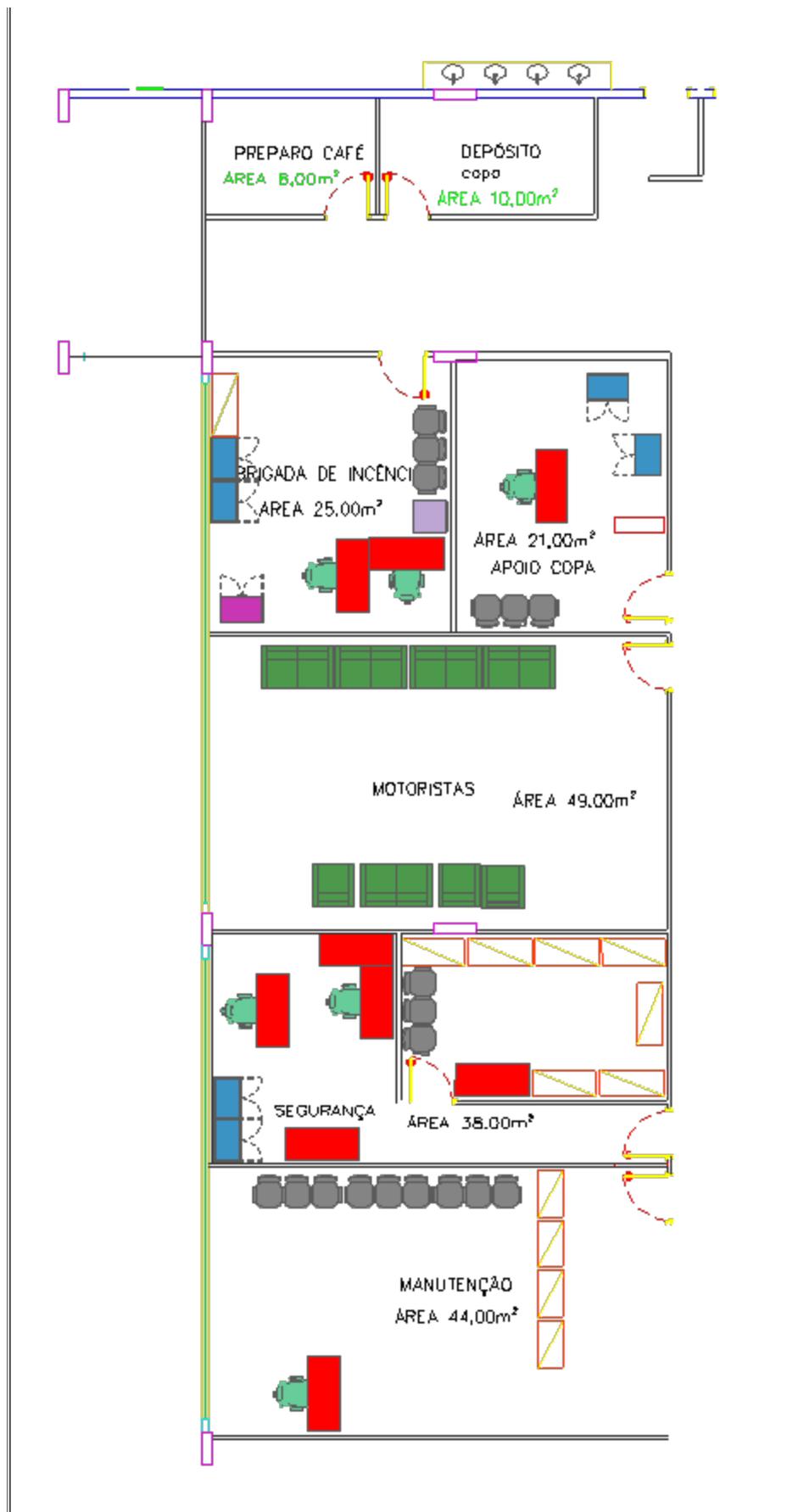
## B7 - DEPÓSITO PATRIMONIAL



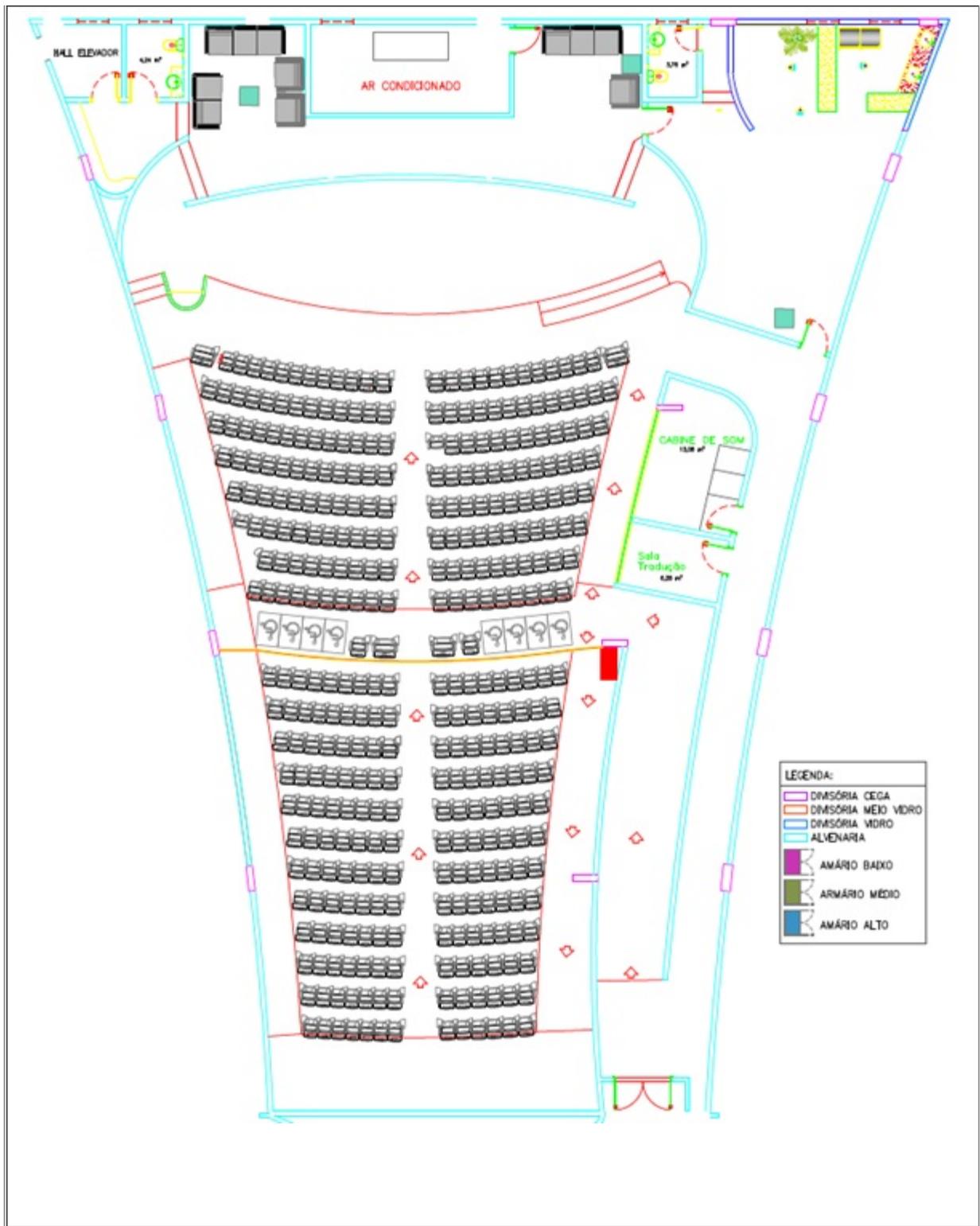


## B8 - MODELOS APOIO, MANUTENÇÃO E SERVIÇOS GERAIS

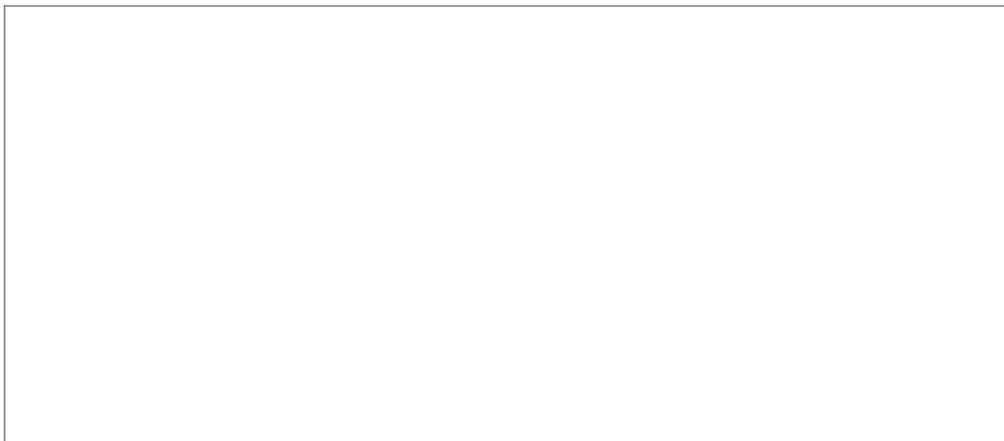


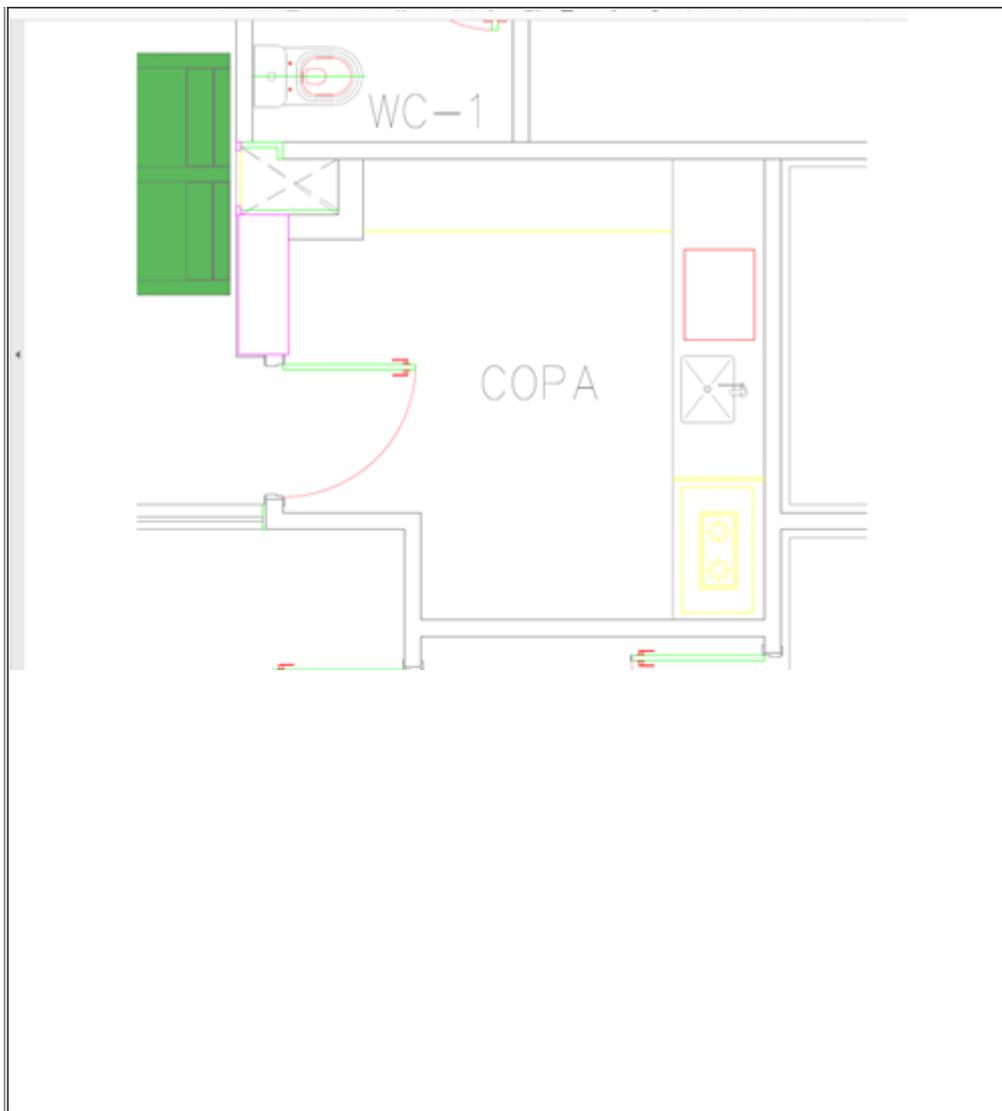


## B9 - AUDITÓRIO

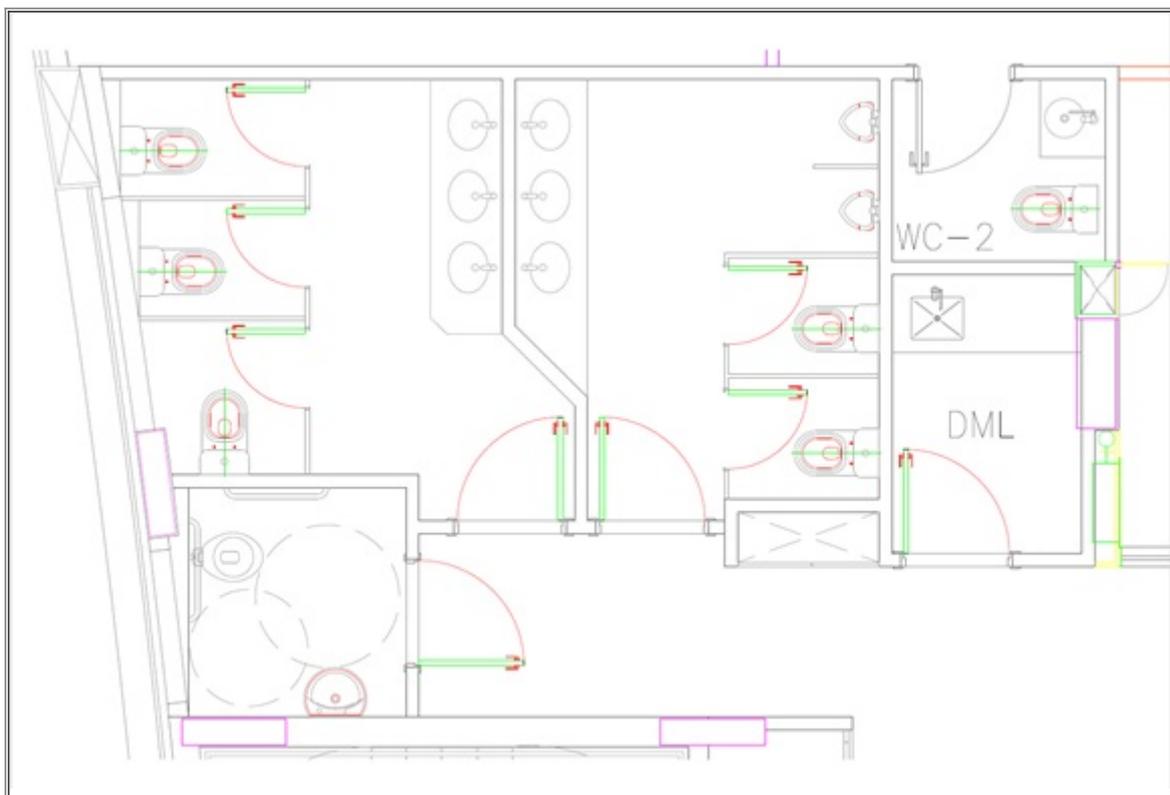


**B10 - COPA**

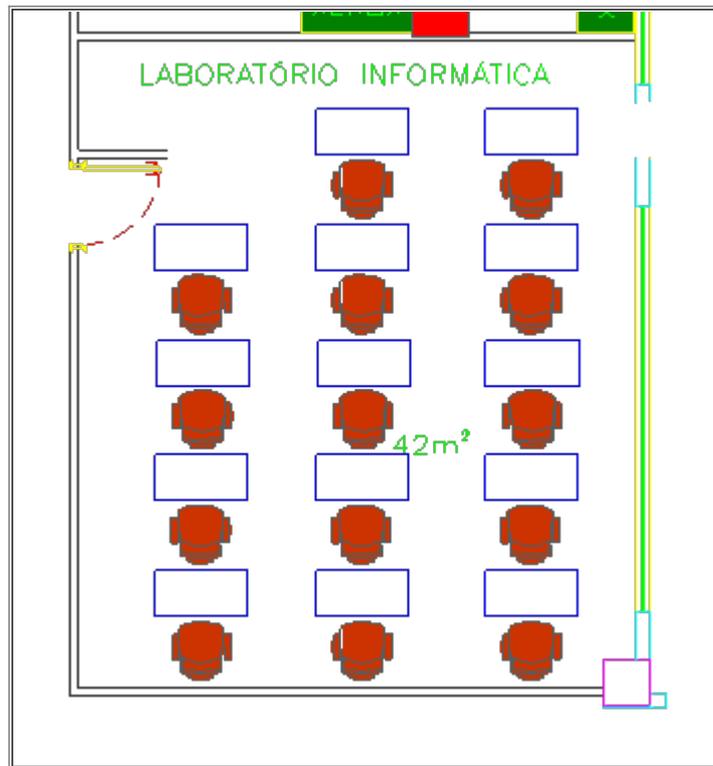




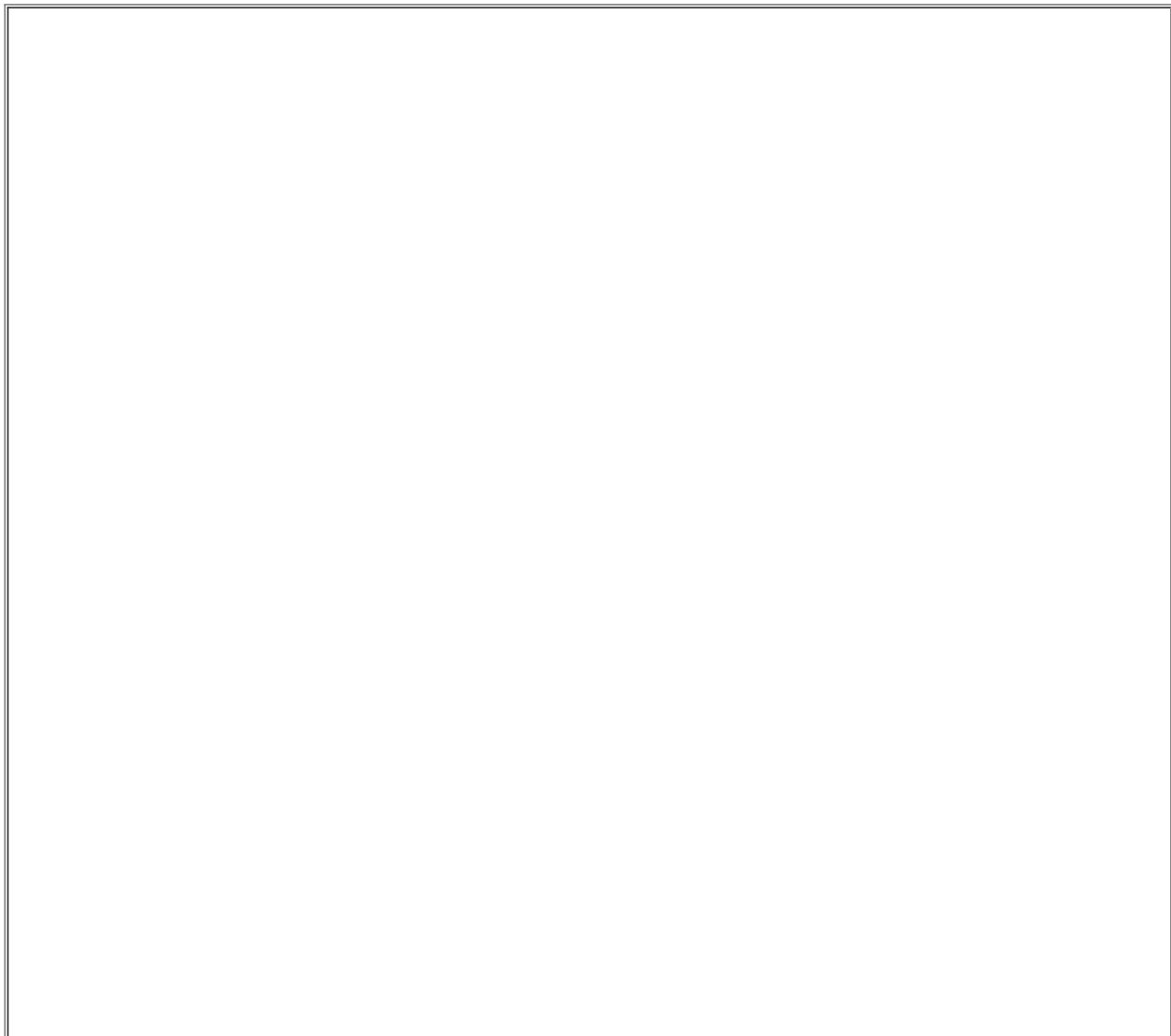
**B11 - BANHEIRO E VESTIÁRIOS**

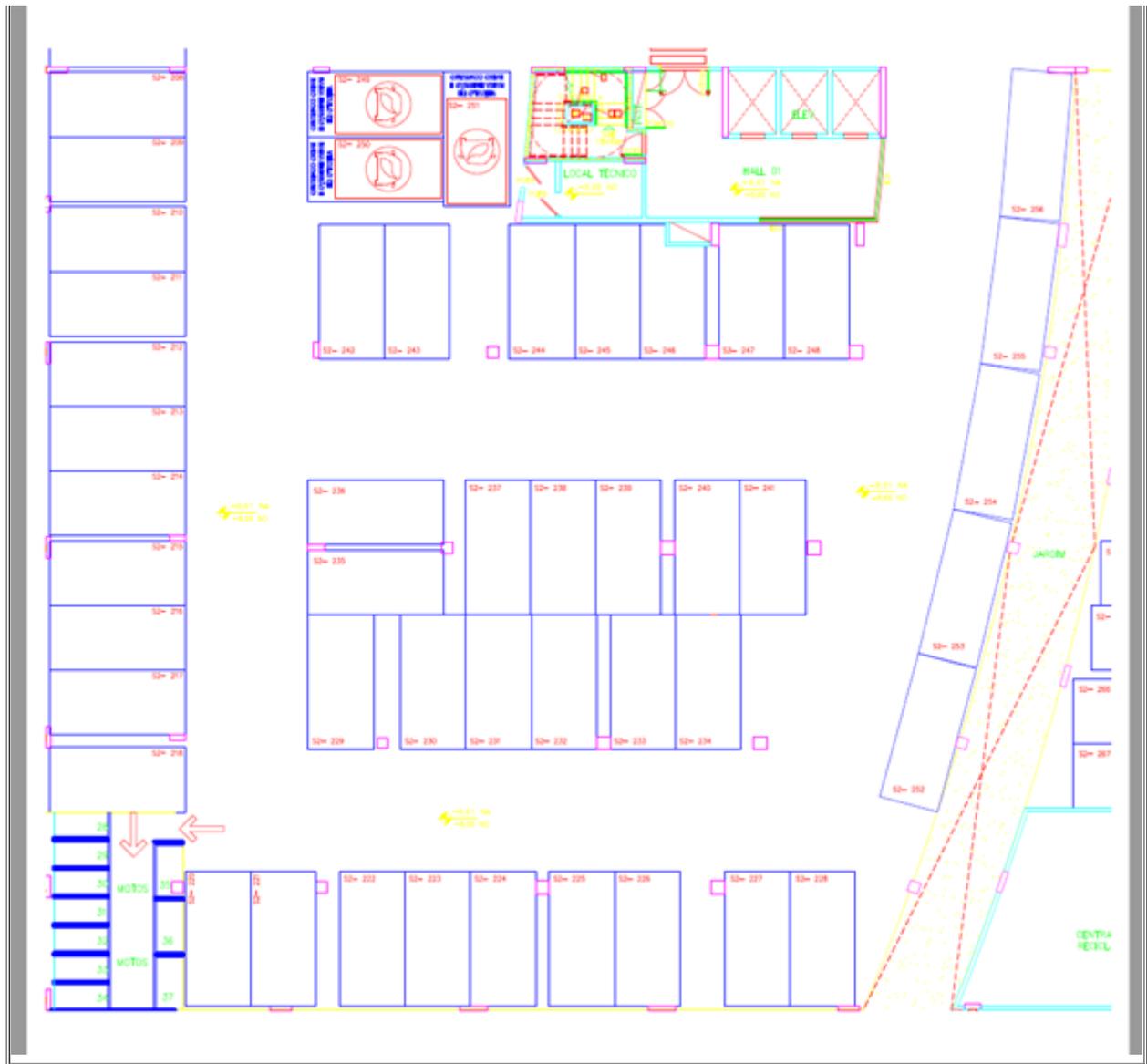


**B12 - SALA DE TREINAMENTO E INFORMÁTICA**



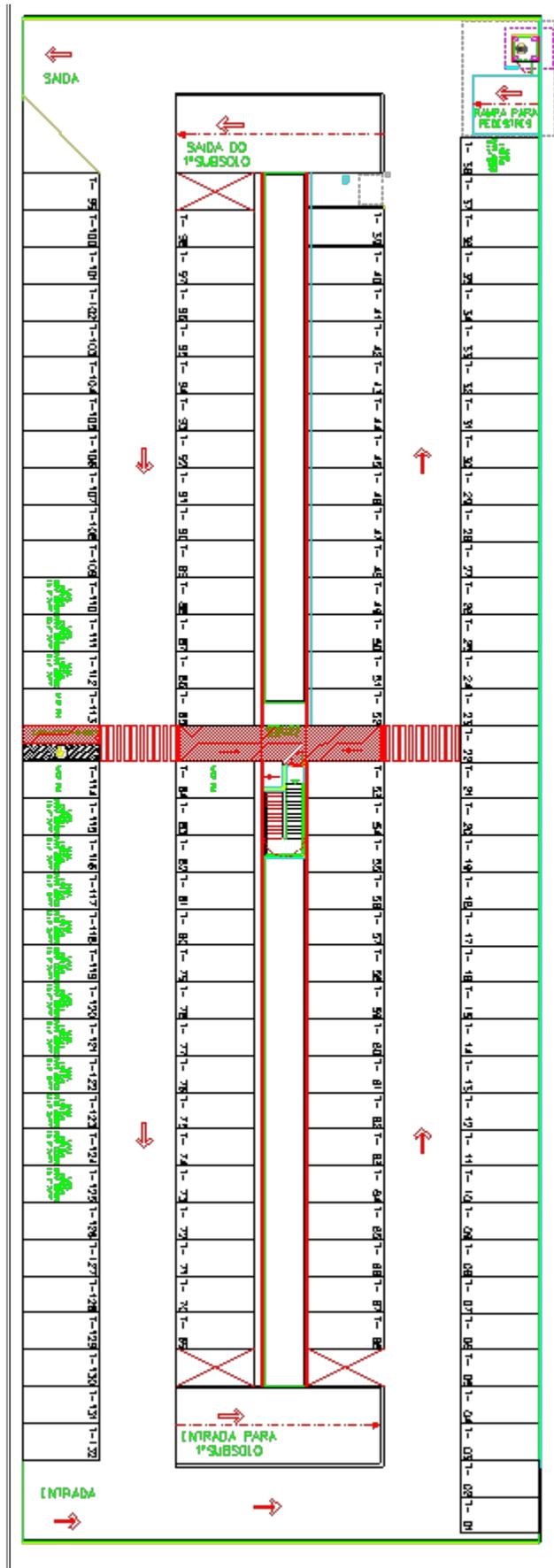
### B13 - GARAGENS COBERTAS



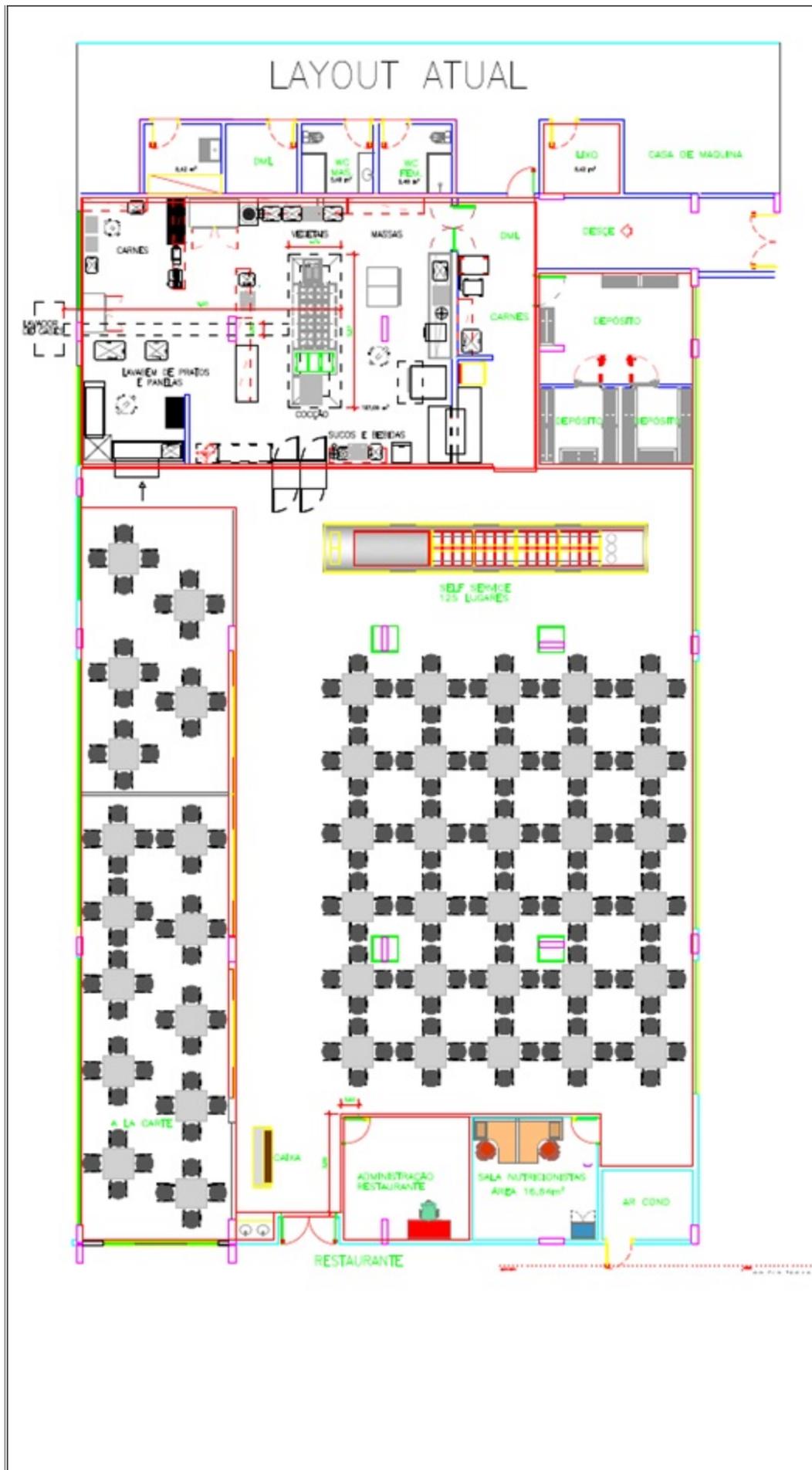


### B14 - GARAGENS DESCOBERTAS

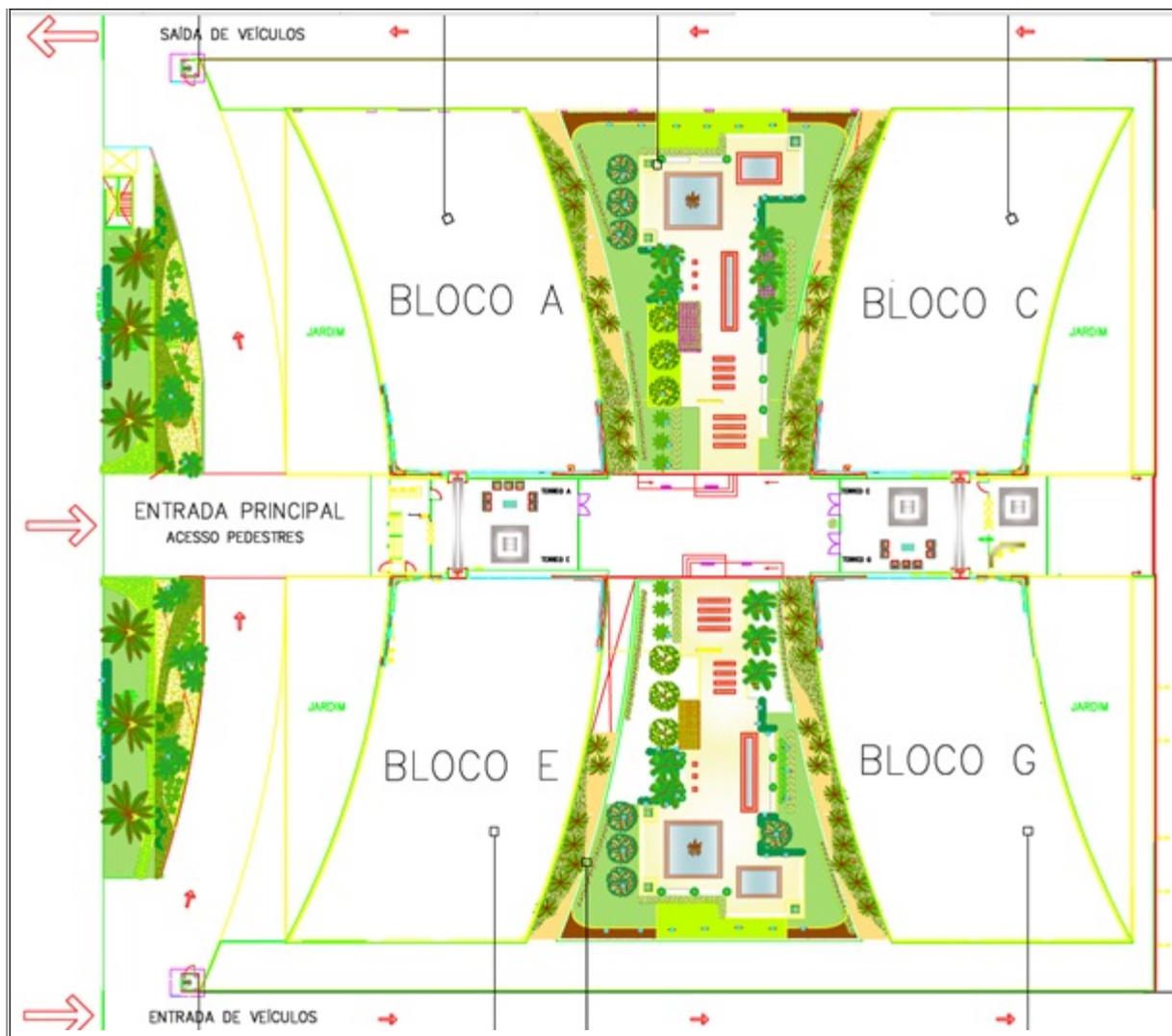




**B15 - RESTAURANTE**



**B16 - ÁREA COMUM (CORREDORES, HALLS E JARDINS)**



----- FIM DO APÊNDICE "B" -----

--

### APÊNDICE "C"

#### DECLARAÇÃO DE VISTORIA

DECLARO, para fins de participação no Pregão Eletrônico SRP nº \_\_\_\_/\_\_\_\_, que tomei conhecimento de todas as informações necessárias à execução de seu objeto, e que vistoriei os locais de execução dos serviços objeto da contratação.

Cidade/UF, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Carimbo e Assinatura do Responsável/Representante da Empresa  
(Nome, cargo, CPF)

\_\_\_\_\_  
Carimbo e Assinatura do Representante da ANTT

----- FIM DO APÊNDICE "C" -----

-

## **APÊNDICE D**

### **FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DE PERMUTA DE IMÓVEL**

<b>1</b>	<b>Nome(s) do(s) Proprietário(s) Interessado(s)</b>	
<b>2</b>	<b>Documento(s) de Identidade do(s) Proprietário(s)</b>	
<b>3</b>	<b>CPF / CNPJ do(s) Proprietário(s)</b>	
<b>4</b>	<b>Nome(s) do(s) Representante(s) (se for o caso)</b>	
<b>5</b>	<b>Documento(s) de Identidade do(s) Representante(s) (se for o caso)</b>	
<b>6</b>	<b>CPF / CNPJ do(s) Representante(s)</b>	
<b>7</b>	<b>Telefone(s) para Contato(s)</b>	
<b>8</b>	<b>Número da Matrícula e Indicação do Respectivo Cartório de Registro do Imóvel</b>	
<b>9</b>	<b>A oferta atende ao Chamamento para AGU, IPHAN ou ANTT?</b>	
<b>9</b>	<b>Valor do Imóvel Particular para Permuta</b>	<b>R\$</b>

### IMÓVEL(IS) DA UNIÃO PRETENDIDO(S) NA PERMUTA

<b>Item</b>	<b>Localidade</b>	<b>Endereço</b>	<b>Áreas do Terreno / Construída (m2)</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor de Avaliação (RS)</b>
<b>1</b>					
<b>2</b>					
<b>...</b>					

(Local), (dia) de (mês) de (ano) Assinatura do Proprietário ou Representante Legal

----- FIM DO APÊNDICE "D" -----

**APÊNDICE "E"**

**IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO DISPONÍVEIS PARA PERMUTA**

Item	Localidade	Endereço	Áreas do Terreno / Construída (m2)	Descrição	Valor de Avaliação (RS)
1					
2					
...					

**EDITAL DE CHAMAMENTO SPU/MP NO XX/20XX**

----- FIM DO APÊNDICE "E" -----



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES, Gerente**, em 16/05/2024, às 17:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA, Superintendente**, em 16/05/2024, às 18:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **23446181** e o código CRC **71C0D99C**.



**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 01/2010**  
**PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009**

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO SCE/SUL - LOTE 10 DO TRECHO 3, PROJETO ORLA, PÓLO 8 EM BRASÍLIA/DF.**

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, situada no Setor Bancário Norte, Bloco "C" - lote 17 - Edifício Phenícia - CEP - 70.040-020 , em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu Diretor-Geral **BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, [REDACTED] portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] do CPF nº 066.814.761-04, nomeado pelo Decreto de 14 de julho de 2008, publicado no DOU de 15 de julho de 2008, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, estabelecida no SCN, Quadra 6, Bloco A, 11º. andar Edifício Venâncio 3000, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob Nº06.945.555/0001-92 representadas por seus sócios-administradores ao final assinados, doravante denominado **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, nos termos do Processo nº 50500. 012910/2009-19 que instruiu a Dispensa de Licitação nº 175/2009 , e observadas as disposições estabelecidas no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho 1993, Lei nº 8.245, de 18/10/1991, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 O objeto do presente Contrato é a locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Brasília – DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT em Brasília-DF.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

2.1 O imóvel que a **LOCADORA** se obriga a entregar possui área de terreno de 16.701,03 metros quadrados e conterà edifício com área real global de 40.072,53 m<sup>2</sup> , área privativa 24.489,56 m<sup>2</sup> e 563 vagas de estacionamento internas e externas, integrantes do terreno, com as características constantes do projeto aprovado pela Administração de Brasília, conforme anexo I deste Contrato.



2.1.1 O imóvel objeto do presente contrato deverá ser adequado às necessidades da LOCATÁRIA, a serem definidas entre as partes e registradas em atas que passarão a fazer parte integrante deste instrumento.

2.1. - O atraso na entrega do imóvel objeto do inciso I da Cláusula Primeira, em até 90 (noventa) dias, não ensejará a rescisão do contrato, ficando estabelecido que a LOCATÁRIA somente será responsável pelo pagamento do aluguel a partir da entrega do imóvel.

2.2 Quando da entrega do imóvel objeto deste Instrumento, será realizada vistoria pelas partes para verificação do seu real estado, quando produzirão o respectivo **Termo de Vistoria**, o qual, uma vez assinado pelas partes, passará a fazer parte integrante deste Contrato e ensejará a elaboração do **Termo de Recebimento Definitivo** do objeto, pelo fiscal do Contrato, designado conforme a cláusula Décima - Sétima.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DOS CASOS FORTUITOS

3.1 O atraso na entrega do imóvel por motivos de força maior ou por casos fortuitos reconhecidos pela LOCATÁRIA não ensejará a rescisão contratual, ficando esta isenta do pagamento de locação até a entrega do imóvel.

### CLÁUSULA QUARTA – DA CARÊNCIA

4.1 Acordam as partes que o prazo de carência, ou seja, o lapso temporal compreendido entre a assinatura do presente Contrato de Locação e a efetiva entrega do imóvel será de até 15 (quinze) meses.

### CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1 O prazo de vigência do presente Contrato é de 75 (setenta e cinco) meses, sendo 15 (quinze) meses referentes ao período de carência e 60 (sessenta) meses referentes ao efetivo aluguel do imóvel.

**Parágrafo único** – Os encargos decorrentes da locação serão de responsabilidade da LOCATÁRIA a partir da entrega do imóvel.

5.2 Findo o prazo da locação acima previsto o presente Contrato será considerado automaticamente rescindido, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, salvo se havendo interesse, manifestado com 60 (sessenta) dias de antecedência, as partes resolvam prorrogar o presente Instrumento, através de **Termo Aditivo**.

5.3 Na data da devolução do imóvel, seja em razão do término do prazo contratual pactuado no subitem 5.1 desta cláusula, seja em razão do cumprimento do prazo da notificação para desocupação, as partes acordam que todos os bens, inclusive móveis, objetos e artigos, serão retirados do edifício às expensas da LOCATÁRIA.



## CLÁUSULA SEXTA – DO USO DO IMÓVEL

6.1 O imóvel ora locado destina-se ao desenvolvimento das atividades realizadas pela **LOCATÁRIA**, não podendo ceder, no todo ou em parte, o imóvel a qualquer outro órgão ou pessoa estranha ao contrato, salvo os espaços que a **LOCATÁRIA** destine à ocupação por terceiros, mediante autorização de uso pela **LOCADORA**.

6.2 A exploração das atividades desenvolvidas no edifício pela **LOCATÁRIA** terá início após a entrega do imóvel objeto desta locação.

## CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

7.1 Pela locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira a **LOCATÁRIA** pagará o valor mensal de R\$ 1.170.467,07 (um milhão cento e setenta mil quatrocentos e sessenta sete reais e sete centavos).

## CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1 A **LOCATÁRIA** obriga-se ao pagamento do Boleto Bancário referente ao aluguel, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante emissão de Ordem Bancária em favor da **LOCADORA**.

8.2 O pagamento do aluguel somente será devido a partir da data do Termo de Aceite Definitivo, o qual será expedido pela **LOCATÁRIA** após verificação de conformidade das obras a serem executadas pela **LOCADORA**.

8.3 Qualquer pagamento somente será efetuado após a comprovação da regularidade fiscal da **LOCADORA**.

8.4 O atraso no pagamento do aluguel ensejará multa de 2% (dois por cento) sobre o aluguel vencido.

## CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 A despesa decorrente deste Contrato correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, sob a classificação orçamentária: PTRES 6561, Fonte 129, Natureza de Despesa n° 339039.

9.2 Para cobertura da despesa será emitida Nota de Empenho à época do recebimento definitivo do imóvel, que passará a fazer parte integrante do presente contrato.

9.3 Para cobrir despesas subsequentes dos exercícios posteriores ao da emissão da Nota de Empenho mencionada no item 9.2, serão emitidas Notas de Empenhos, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.



## CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTAMENTO DOS PREÇOS

10.1 O valor mensal do aluguel será reajustado, mediante Termo Aditivo, com base no IPC (Fipe), obedecida a periodicidade mínima de 1 (um) ano, a contar da data do recebimento definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA.

§ 1º A LOCATÁRIA, antes da elaboração do Termo de Recebimento Definitivo, deverá promover a realização de nova avaliação do imóvel para verificar a compatibilidade com os valores de mercado.

§ 2º Ainda que haja carência durante o prazo de 15 (meses) no início do contrato, a data para o reajuste deve ser anual a partir do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, seguindo o padrão de contratação de aluguel. O reajuste se justifica para manter a equivalência econômica do contrato, de acordo com índices oficiais (IPC). Assim, o valor fixado será atualizado no menor prazo permitido por lei, que, atualmente, é de 12 (doze) meses.

§ 3º IPC (Fipe) é o índice oficial utilizado pela ANTT em todos os contratos de locação.

10.2 Na falta do IPC(Fipe), por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IGP-M (FGV) e o IGP (FGV), respectivamente, pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha, de comum acordo, da **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, e que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS TAXAS E IMPOSTOS

11.1 Obriga-se a **LOCATÁRIA** ao pagamento de todas as despesas que lhe são próprias concernentes ao consumo do edifício, tais como luz, seguro, bem como todas as demais despesas, impostos, taxas e contribuições que incidam sobre o imóvel locado, inclusive as taxas de condomínio, IPTU/TLP após o recebimento do imóvel.

§ 1º A conta de energia elétrica será paga, na data de seu vencimento, diretamente pela **LOCATÁRIA** à repartição competente, após o recebimento do imóvel.

§ 2º As demais taxas, impostos e encargos previstos no *caput* desta Cláusula deverão ser pagos, obrigatoriamente, em conjunto com o aluguel, por meio de boleto bancário ou outro documento, em local a ser designado pela **LOCADORA**.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO SEGURO

12.1 Após a entrega do imóvel, a **LOCATÁRIA** se obriga a manter um seguro total contra incêndio no valor do imóvel em benefício da **LOCADORA**, tomando-se por base o valor de venda do imóvel, estabelecido neste contrato, sob pena de responsabilizar-se pela indenização, não podendo alegar ocorrência de caso fortuito.

§ 1º A infração ao disposto nesta cláusula dará lugar à imediata rescisão do presente contrato, independente de qualquer procedimento judicial.

4

JURADO



§ 2º A ocorrência de incêndio em período não segurado pela **LOCATÁRIA** isenta a **LOCADORA** do pagamento de qualquer indenização decorrente de eventual sinistro que atinja seus bens.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

13.1 - A **LOCADORA** fica obrigada à:

- a) entregar o objeto do contrato a **LOCATÁRIA** no prazo estabelecido;
- b) realizar a construção do Edifício denominado com área real global de 40.072,53 m<sup>2</sup>, área privativa 24.489,56 m<sup>2</sup> e 563 vagas de estacionamento, conforme projeto arquitetônico integrante deste contrato;
- c) apresentar até o quinto dia de cada mês cronograma das obras e planilha com acompanhamento mensal das atividades desenvolvidas no imóvel locado, até a data da entrega do imóvel; e
- d) cumprir e fazer cumprir todas as cláusulas desse contrato, para sua fiel execução.

**Parágrafo Único** - Para o exercício de suas obrigações, a **LOCADORA** poderá nomear representante especializado, criar ou contratar os serviços de empresa especializada, as quais agirão como representantes da **LOCADORA**, sendo-lhes permitido praticar todos os atos, obrigações e deveres decorrentes deste instrumento e dos documentos que o integram, podendo, inclusive, receber e dar quitação em relação aos valores devidos pela **LOCATÁRIA**. Nesta hipótese a **LOCADORA** comunicará, expressamente, a **LOCATÁRIA** quem é a pessoa ou empresa que está autorizada a representá-lo, sendo que qualquer pagamento feito a qualquer outra pessoa senão àquela previamente indicada pela **LOCADORA** não será considerado como suficiente para elidir as obrigações ora contraídas.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

14.1 A **LOCATÁRIA** fica obrigada à:

- a) permitir à **LOCADORA**, sempre que esta requisitar, a vistoria e o exame do imóvel locado, por si ou por terceiros credenciados, desde que acompanhado por servidor da ANTT e agendado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas;
- b) manter o imóvel objeto deste Contrato, notadamente no que se referir à sua conservação, nas mesmas condições recebidas, de acordo com o laudo de vistoria, parte integrante do presente instrumento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;
- c) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste contrato.



## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

15.1 As benfeitorias reconhecidas pelas partes como necessárias, entendidas assim aquelas que têm por finalidades conservar o imóvel ou evitar sua deterioração, serão obrigatoriamente indenizáveis por inteiro, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, podendo, nesse caso, o valor ser deduzido do aluguel.

15.2 As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como úteis, entendidas assim aquelas que têm por finalidade aumentar ou facilitar o uso do imóvel, quando autorizadas pela **LOCADORA**, serão indenizáveis no todo ou em fração a ser objeto de negociação.

15.2.1 As benfeitorias de que trata o subitem anterior, reconhecidas como úteis, porém não autorizadas pela **LOCADORA**, não serão indenizáveis.

15.3 As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como voluptuárias, entendidas assim aquelas de mero deleite ou recreio para a **LOCATÁRIA**, que não aumentem o uso habitual do imóvel, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, não serão indenizáveis.

15.3.1 As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, quando findar a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

15.4 As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, e as úteis, quando autorizadas, permitem o exercício do direito de retenção.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO

16.1 É expressamente vedado a **LOCATÁRIA**, sem o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**, ceder, transferir, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, a outrem, a área ora locada, ou, de qualquer forma, permitir a terceiros o uso do imóvel objeto deste Instrumento, sob pena de rescisão imediata da locação, independente de prévia notificação, interpelação ou comunicado judicial ou extrajudicial, salvo autorização de uso para o fim previsto na Cláusula Sexta do presente Contrato.

§ 1º A ocupação da área, ora locada, por qualquer outra pessoa ou empresa que não a **LOCATÁRIA** implicará, para todos os efeitos, o fato de ter a **LOCATÁRIA** rescindido tacitamente o presente Instrumento, abandonando o imóvel, ficando caracterizada hipótese de esbulho ou turbação, sendo, portanto, cabível a imediata reintegração da **LOCADORA** na posse do imóvel, sem prejuízo das multas e demais penalidades cabíveis, observado o subitem 6.1 da cláusula sexta do presente Contrato.

§ 2º A autorização da **LOCADORA** prevista nesta cláusula será também necessária no caso de qualquer mudança ou alteração operada na **LOCATÁRIA**, ainda que seja extinção, fusão ou qualquer outro meio que importe na titularidade dos direitos e obrigações oriundos deste instrumento.



§ 3º A inobservância do disposto nesta cláusula, caracterizará grave infração ao presente Instrumento, rescindindo-o sem prejuízo da cobrança das multas incidentes.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

17.1 A execução deste Contrato será acompanhada e fiscalizada por representante, designado pela ANTT, nos termos do Artigo 67 da Lei nº 8.666/93.

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

18.1 Caracteriza-se como motivo para o encerramento do presente contrato a violação de qualquer de suas cláusulas pelas partes, de forma não justificada pela infratora ou não aceita pela parte adversa.

§ 1º A falta de pagamento do aluguel e/ou demais encargos locatícios por período superior a 90 (noventa) dias também caracteriza motivo para a rescisão.

§ 2º O procedimento de apuração das faltas que ensejam a rescisão contratual deverá ser iniciado com a notificação imediata da parte infratora, para que esta apresente as justificativas do descumprimento contratual, seguida de tentativa de conciliação entre as partes.

18.2 Em caso de rescisão do presente contrato, antes do término do prazo de vigência estabelecido, sem que tenha sido realizado Termo Aditivo, a parte que der causa ficará obrigada ao pagamento de multa no valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre a soma dos valores referentes aos meses de aluguel restantes.

18.3 A desocupação voluntária do imóvel, sem comunicação à **LOCADORA**, caracterizará abandono, ficando a Proprietária autorizada a se imitir na posse.

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS

19.1 A infração de cláusula ou obrigação contratual por qualquer das partes, realizada de maneira injustificada, excetuada as hipóteses expressamente previstas no Instrumento Contratual, ensejará a imediata rescisão de pleno direito do presente Contrato.

**Parágrafo Único** – As demais hipóteses para rescisão contratual previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, também se aplicam ao presente Contrato.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS PENALIDADES

20.1 O descumprimento total ou parcial das Cláusulas previstas no presente Contrato ensejará ao infrator o pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal.



§1º A existência de caso fortuito ou de força maior, bem como a apresentação de justificativas aceitas e reconhecidas pela **LOCATÁRIA**, não ensejará aplicação de penalidades ao infrator.

20.2 O atraso injustificado na entrega do imóvel incidirá multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal, a partir da inadimplência e a cada 30 (trinta) dias, em caso de manutenção desta infração contratual.

§ 1º Caso o atraso na entrega do imóvel perdure por período superior a 90 (noventa) dias, poderá a **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, rescindir o presente Contrato.

§ 2º A rescisão contratual motivada por atraso na entrega do imóvel ensejará aplicação de multa, devida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do Contrato.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA OPÇÃO DE COMPRA**

21.1 É facultado à **LOCATÁRIA** a compra do imóvel objeto do presente contrato, nas condições estabelecidas neste instrumento.

21.2 A opção de compra do imóvel poderá ser exercida pela **LOCATÁRIA**, dentro da vigência do contrato, via notificação à **LOCADORA**, fazendo anexar 03 (três) laudos de avaliação de empresas especializadas.

21.3 Após o recebimento da notificação a **LOCADORA** terá o prazo de 15 (quinze) dias para concordar com o valor ofertado ou questioná-lo, **CONTRANOTIFICANDO** a **LOCATÁRIA**, fazendo juntar também outros 03 (três) laudos de avaliação de empresas especializadas.

Parágrafo Único – Existindo divergência entre o valor da avaliação apresentado pela **LOCATÁRIA** e aquele apresentado pela **LOCADORA** deverá ocorrer prévia negociação entre as partes para compatibilização com o valor de mercado.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS**

22.1 Fica estabelecido que, na ocorrência de algum fato não previsto neste Contrato, a solução caberá às partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei nº 8.666, de 1993 e Lei nº 8.245, de 1991, aplicando-lhe, se for o caso, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

23.1 A presente contratação tem por fundamento o Inciso X, do Art. 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, em conformidade com a aprovação do Senhor Diretor-Geral da **LOCATÁRIA**, datada de 18/ 03/2009, publicada no Diário Oficial da União de 08/01/2010, e



em conformidade com os atos constantes do Processo Administrativo nº 50500.012910/2009-19.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

24.1 A **LOCATÁRIA** providenciará a publicação deste Contrato, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o Parágrafo Único, do artigo 61, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

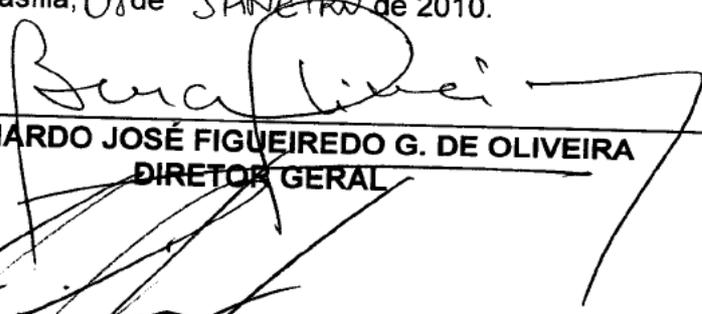
### CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO FORO

25.1 As partes elegem o foro da Justiça Federal Seção Judiciária do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

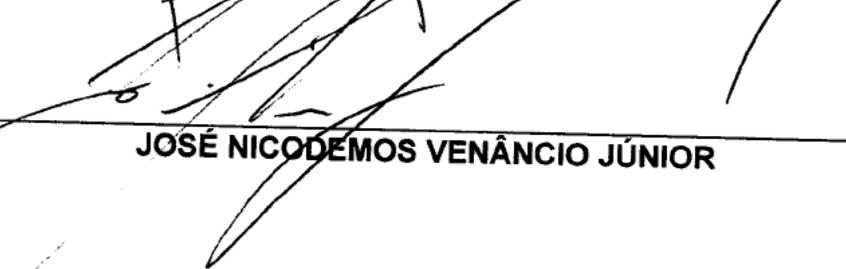
E, por estarem assim justas e acertadas, foi digitado o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor, para um só efeito, sem rasuras ou emendas, o qual depois de lido e achado conforme, perante duas testemunhas, a todo o ato presente, vai pelas partes assinado, as quais se obrigam a cumpri-lo.

Brasília, 08 de ~~JANEIRO~~ de 2010.

PELA LOCATÁRIA:

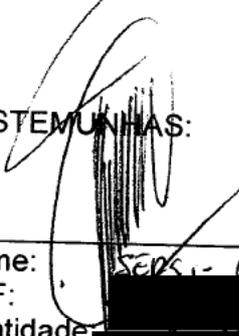
  
BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO G. DE OLIVEIRA  
DIRETOR GERAL

PELA LOCADORA:

  
JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR

TESTEMUNHAS:

Nome:  
CPF:  
Identidade:

  
SERS - Cantalato

  
Nome: Tiago Campos Silva Noronha  
CPF:  
Identidade:

**PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO  
CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO  
DO IMÓVEL SITUADO NO SCE/SUL -  
LOTE 10, TRECHO 3, PROJETO ORLA,  
PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE  
TRANSPORTES TERRESTRES E  
EMPRESA J.N. VENÂNCIO  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT, entidade integrante da Administração Federal Indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001, situada no SBN Quadra 02, Bloco “C”, Lote 17, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu Diretor Geral, Senhor **BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e do CPF nº 066.814.761-04, nomeado pelo Decreto de 14 de julho de 2008, publicado no D.O.U de 15 de julho de 2008, doravante denominada LOCATÁRIA, e, de outro lado, a empresa **EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Bloco A, 11º andar, Edifício Venâncio 3000, em Brasília/DF, representada neste ato pelo senhor **JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR**, portador da carteira de identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] DF e CPF nº 400.122.041-53, doravante denominada LOCADORA, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento no §1º, item 10.1 da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 e art. 65 da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

a) Revisão do valor mensal de locação em cumprimento ao §1º, item 10.1 da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010, que passará de R\$ 1.170.467,07 (hum milhão cento e setenta mil quatrocentos e sessenta e sete reais e sete centavos) para **R\$ 2.149.850,00** (dois milhões cento e quarenta e nove mil oitocentos e cinquenta reais), totalizando o valor anual de R\$ 25.798.200,00 (vinte e cinco milhões setecentos e noventa e oito mil e duzentos reais).

b) Alteração da redação da Cláusula Segunda do Contrato nº 001/2010, que passará a vigorar nos seguintes termos:

*2.1. O imóvel que a LOCADORA se obriga a entregar possui área de terreno de 16.701,03 metros quadrados e conterà edifício com área real global de 45.446,21m², área privativa de 38.876,91 m², para fins de locação, já incluídas as vagas de estacionamento integrantes do terreno, com as*



*características constantes do projeto aprovado pela Administração de Brasília, conforme anexo I deste Contrato.*

*2.1.1 O imóvel objeto do presente contrato deverá ser adequado às necessidades da LOCATÁRIA, a serem definidas entre as partes e registradas em atas que passarão a fazer parte integrante deste instrumento.*

*2.2. O atraso na entrega do imóvel objeto do inciso I da Cláusula Primeira, em até 90 (noventa) dias, não ensejará a rescisão do contrato, ficando estabelecido que a LOCATÁRIA somente será responsável pelo pagamento do aluguel a partir da entrega do imóvel.*

*2.2.1 O Recebimento Provisório será considerado como a entrega do imóvel.*

*2.3 Quando da entrega do imóvel objeto deste Instrumento, será realizada vistoria pelas partes para verificação do seu real estado, quando produzirão o respectivo Termo de Vistoria, o qual, uma vez assinado pelas partes, passará a fazer parte integrante deste Contrato e ensejará a elaboração do Termo de Recebimento Provisório do objeto, pelo fiscal do Contrato, designado conforme a cláusula Décima - Sétima.*

*2.3.1 O Termo de Recebimento Provisório será emitido após verificação pelo fiscal do Contrato de que o imóvel encontra-se em condições para realização dos procedimentos de recebimento dos mobiliários e das instalações dos equipamentos pertencentes à ANTT, para a posterior alocação dos servidores e dos funcionários dos prestadores de serviços da ANTT.*

*2.3.2 A Locatária será responsável pelo pagamento do aluguel a partir do Recebimento Provisório do objeto.*

*2.4 A Locadora terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para realizar as modificações no imóvel solicitadas pela Locatária, a contar do Recebimento Provisório do imóvel. Findo o referido prazo será elaborado o respectivo Termo de Recebimento Definitivo.*

*2.4.1 O descumprimento do prazo estabelecido no item 2.4 ensejará a aplicação da penalidade de multa prevista na Cláusula Vigésima, item 20.2.*

c) Exclusão do §3º, do item 10.1 da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010.

d) Inclusão do item 10.4 na Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010, nos seguintes termos:

*10.4 Será realizada revisão do preço de locação a cada 36 (trinta e seis) meses para adequação ao valor de mercado.*

e) Alteração da alínea "b" do item 13.1 da Cláusula Décima Terceira do Contrato nº 001/2010, que passará a ter a seguinte redação:





b) Realizar a construção do Edifício denominado com área de 45.446,21 m² e área privativa de 38.876,91 m², para fins de locação, já incluídas as vagas de estacionamento integrantes do terreno, conforme projeto arquitetônico integrante deste Contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

3.1 A despesa anual decorrente do presente Termo Aditivo é de R\$ 11.752.595,16 (onze milhões setecentos e cinquenta e dois mil quinhentos e noventa e cinco reais e dezesseis centavos) e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício.

3.2 Para cobertura da despesa foram emitidas as Notas de Empenho nº 2011NE001678 (classificação orçamentária: PTRES 006561 - Elemento de Despesa nº 339039 e Fonte de Recurso 0250) e nº 2011NE001677 (classificação orçamentária: PTRES 006561 - Elemento de Despesa nº 339039 e Fonte de Recurso 0100).

3.3 Para cobrir as despesas dos exercícios subsequentes serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesa de mesma natureza.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO**

2.1 O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA RATIFICAÇÃO**

3.1 Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 04 de novembro de 2011.

PELA LOCATÁRIA:

*Bernardo José Figueiredo G. de Oliveira*  
BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO G. DE OLIVEIRA  
Diretor-Geral

PELA LOCADORA:

*José Nicodemus Venâncio Júnior*  
JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR

TESTEMUNHAS:

*Fabrizio Santana*  
Nome: Fabrizio Santana  
CPF: [REDACTED]  
RG: [REDACTED]

*Marcelo Junqueira Tkhouri*  
Nome: MARCELO JUNQUEIRA TKHOURI  
CPF: [REDACTED]  
RG: [REDACTED]



Processo nº 50500.012910/2009-19

SEGUNDO TERMO ADITIVO AO  
CONTRATO Nº 001/2010 DE  
LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO  
SCE/SUL - LOTE 10, TRECHO 3,  
PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM  
BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE  
TRANSPORTES TERRESTRES E  
EMPRESA J.N. VENÂNCIO  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT, entidade integrante da Administração Federal Indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001, situada no SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu DIRETOR-GERAL EM EXERCÍCIO, Senhor JORGE LUIZ MACEDO BASTOS, [REDACTED] portador da carteira de identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e do CPF nº 408.486.207-04, nomeado pelo Decreto de 26 de agosto de 2010, publicado no D.O.U. de 27 de agosto de 2010 e Deliberação nº 28, de 07 de fevereiro de 2013, publicado no D.O.U., de 19 de fevereiro de 2013, doravante denominada LOCATÁRIA, e de outro lado, a empresa J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Bloco A, 11º andar, Edifício Venâncio 3000, em Brasília/DF, representada neste ato pelo Senhor JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR, [REDACTED] portador da carteira de identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e CPF nº 400.122.041-53, doravante denominada LOCADORA, acordam as partes em celebrar o presente instrumento, de acordo com as diretrizes previstas na Lei nº 8666, de 21 de junho de 1993, Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 e mediante as seguintes Cláusulas e condições:  
**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 Constitui objeto do presente Termo Aditivo o reajuste do valor mensal do contrato nº 001/2010, no percentual de 4,5850%, a partir de 03 de setembro de 2013;

1.2 a alteração do item 10.1 da Cláusula Décima do contrato ora aditado, para que passe a constar a seguinte redação:

*"10.1 O valor mensal do aluguel poderá ser reajustado com base no IPC (Fipe), obedecida a periodicidade mínima de 01*

*(um) ano, a contar da data do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA, podendo ser formalizado por meio de apostilamento, exceto quando coincidir com a prorrogação do prazo de vigência contratual, ou diante da necessidade de revisão do preço da locação para ajustá-lo com a realidade de mercado, hipóteses em que necessariamente deverão ser formalizados por aditamento ao contrato."*

## CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1 Com o reajuste objeto deste Termo Aditivo, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA o valor mensal de R\$ 2.248.420,62 (dois milhões e duzentos e quarenta e oito mil e quatrocentos e vinte reais e sessenta e dois centavos).

2.2 A despesa decorrente do presente Termo Aditivo está estimada em R\$ 3.072.117,73 (três milhões e setenta e dois mil e cento e dezessete reais e setenta e três centavos), conforme abaixo especificado, e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício, sob a classificação orçamentária: Elemento de Despesa nº 339039, PTRES 065998 e Fonte de Recurso 0250.

- R\$ 387.711,12 (trezentos e oitenta e sete mil e setecentos e onze reais e doze centavos) referentes à despesa decorrente do reajuste para o período de 03 de setembro de 2013 a 31 de dezembro de 2013;

- R\$ 1.182.847,47 (um milhão e cento e oitenta e dois mil e oitocentos e quarenta e sete reais e quarenta e sete centavos) relativos à despesa decorrente do reajuste para o período de 01 de janeiro de 2014 a 31 de dezembro de 2014;

- R\$ 1.182.847,47 (um milhão e cento e oitenta e dois mil e oitocentos e quarenta e sete reais e quarenta e sete centavos) referentes à despesa decorrente do reajuste para o período de 01 de janeiro de 2015 a 31 de dezembro de 2015;

- R\$ 318.711,68 (trezentos e dezoito mil e setecentos e onze reais e sessenta e oito centavos) para atender a despesa decorrente do reajuste para o período de 01 de janeiro de 2016 a 07 de abril de 2016.

2.3 Para cobertura da despesa foi reforçada a Nota de Empenho 2013NE000075.

2.4 Para cobrir as despesas dos exercícios subsequentes serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesa de mesma natureza.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

3.1 O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

### CLÁUSULA QUARTA - DA RATIFICAÇÃO

4.1 Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitem com as disposições constantes do presente Termo.

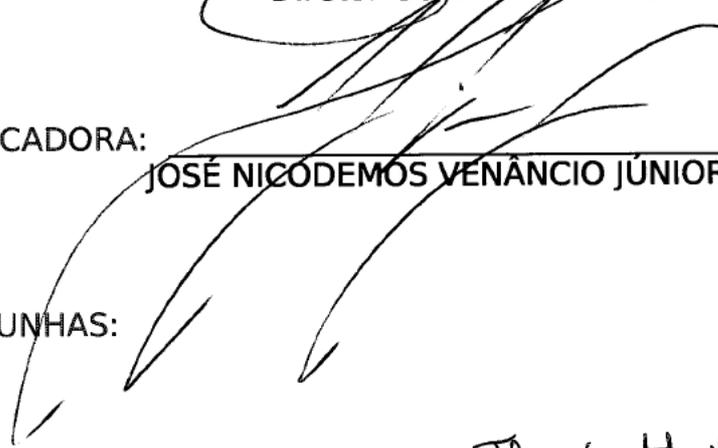
E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 29 de novembro de 2013.

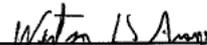
PELA LOCATÁRIA:

  
\_\_\_\_\_  
**JORGE LUIZ MACÊDO BASTOS**  
Diretor Geral em Exercício

PELA LOCADORA:

  
\_\_\_\_\_  
**JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR**

TESTEMUNHAS:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Wirton Lázaro Silva Araújo**  
CPF: [REDACTED]  
CI: [REDACTED]

  
\_\_\_\_\_  
Nome: [REDACTED]  
CPF: [REDACTED]  
CI: **Thiago Custódio Branco Costa**  
[REDACTED]

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010  
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009**

**TERCEIRO TERMO ADITIVO AO  
CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO  
DO IMÓVEL SITUADO NO SCES TRECHO  
3, LOTE 10, PROJETO ORLA, PÓLO 8,  
EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE  
TRANSPORTES TERRESTRES E A  
EMPRESA J.N. VENÂNCIO  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

**A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, Senhor **JORGE LUIZ MACEDO BASTOS**, [REDACTED] portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e do CPF nº 408.486.207-04, nomeado por Decreto em 16 de abril de 2015, publicado na Edição Extra do D.O.U. de 16 de abril de 2015 e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Loja 21S, 2º Subsolo, Edifício Venâncio 3000, Asa Norte, Brasília-DF – CEP 70716-900, doravante denominada **LOCADORA**, representada neste ato pela Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, [REDACTED] de Empresa, portadora da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e CPF nº 428.715.141-00, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento no art. 65, inciso II, alínea “b” da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

1.1 A revisão do valor de locação do imóvel objeto do Contrato nº 001/2010, a partir de **1º de julho de 2015**, passando o valor mensal do aluguel de R\$ 2.248.420,62 (dois milhões e duzentos e quarenta e oito mil e quatrocentos e vinte reais e sessenta e dois centavos) para **R\$**



SCES Trecho 3 - Lote 10 - Projeto Orla - Polo 8 - Brasília/DF - fone: (61) 3410.1000 / 1001

[www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)

1-4

**2.068.546,97** (dois milhões e sessenta e oito mil e quinhentos e quarenta e seis reais e noventa e sete centavos).

1.1.1 A revisão do valor de locação corresponde a um **desconto** de 8,0% (oito por cento) no valor mensal do contrato.

1.2 A prorrogação do prazo de vigência do Contrato nº 001/2010 por **mais 60 (sessenta) meses**, a partir de **1º (primeiro) de julho de 2015**, podendo ser prorrogado por igual período, segundo o interesse da Administração, desde que comprovado o interesse público e a compatibilidade do valor contratual com os preços praticados no mercado imobiliário.

1.3 A alteração da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010, para que passe a conter a seguinte redação:

*"10.1 O valor mensal do aluguel **será** reajustado com base no IPC (Fipe), obedecida a periodicidade mínima de 01 (um) ano, a contar da data do último reajuste concedido, podendo ser formalizado por meio de apostilamento, exceto quando coincidir com a prorrogação do prazo de vigência contratual, ou diante da necessidade de revisão do preço da locação para ajustá-lo com a realidade de mercado, hipóteses em que necessariamente deverão ser formalizados por aditamento ao contrato.*

*§ 1º A LOCATÁRIA, antes da elaboração do Termo de Recebimento Definitivo, deverá promover a realização de nova avaliação do imóvel para verificar a compatibilidade com os valores de mercado.*

*§ 2º O interregno mínimo para a concessão do reajuste é de 1 (um) ano, a contar da última revisão ou do último reajuste concedido, seguindo o padrão de contratação de aluguel. O reajuste se justifica para manter a equivalência econômica do contrato, de acordo com índices oficiais (IPC-Fipe). Assim, o valor fixado só poderá ser atualizado após menor prazo permitido por lei, que, atualmente, é de 12 (doze) meses.*

*10.2 Na falta do IPC (Fipe), por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IGP-M (FGV) e o IGP-DI (FGV), nessa ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha, de comum*



*acordo, da LOCADORA e LOCATÁRIA, e que reflita a variação da inflação ocorrida no período.*

*10.3 A revisão do valor mensal de locação **poderá** ser realizada a cada 36 (trinta e seis) meses contados da última revisão efetuada, para ajustar o valor locatício ao preço de mercado.*

*§ 1º **Em que pese a regra prevista no subitem 10.3, a próxima revisão do valor mensal de locação será realizada em janeiro de 2017.***

*10.4 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação, mediante a revisão antecipada, segundo avaliação prévia."*

1.4 A alteração do item 18.2, da Cláusula Décima Oitava do Contrato nº 001/2010, passando a conter o seguinte teor:

*"18.2 Em caso de rescisão do presente contrato **até abril de 2016**, a parte que der causa ficará obrigada ao pagamento de multa no valor correspondente a **25% (vinte e cinco por cento)** sobre a soma dos valores referentes aos meses de aluguel restantes.*

*§ 1º Em caso de rescisão do presente contrato, **a partir de abril de 2016**, a parte que der causa ficará obrigada ao pagamento de multa no valor correspondente a **10 % (dez por cento)** sobre a soma dos valores referentes aos meses de aluguel restantes.*

*§ 2º No exercício da **OPÇÃO DE COMPRA** do imóvel, nos termos da **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**, ou em caso de transação imobiliária para compartilhamento com outros órgãos ou permuta, deste por outro imóvel da União, **a qualquer tempo**, a LOCATÁRIA ficará dispensada da multa rescisória.*

*§ 3º A dispensa da multa rescisória ocorrerá quando houver por parte da LOCATÁRIA aviso por escrito, com prazo de, no mínimo um ano de antecedência para a data da rescisão."*



### CLÁUSULA SEGUNDA – DO REAJUSTE

2. O reajuste do valor do Contrato nº 001/2010 somente poderá ocorrer após o período de 12 (doze) meses, contados a partir de **1º de julho de 2015**.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

3. O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

### CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO

4. Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitem com as disposições constantes do presente Termo.

E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 30 de dezembro de 2015.

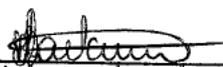
PELA LOCATÁRIA:

  
\_\_\_\_\_  
**JORGE LUIZ MACEDO BASTOS**  
Diretor-Geral

PELA LOCADORA:

  
\_\_\_\_\_  
**ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**

TESTEMUNHAS:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Valéria de Melo Bastano

  
\_\_\_\_\_  
Nome: RICARDO RUBEM ROSA



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010  
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

QUARTO TERMO ADITIVO AO  
CONTRATO Nº 001/2010 DE  
LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO  
SCES TRECHO 3, LOTE 10,  
PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM  
BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL  
DE TRANSPORTES TERRESTRES E  
A EMPRESA J.N. VENÂNCIO  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS  
LTDA.

A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada LOCATÁRIA, neste ato representado por seu Diretor-Geral, Senhor JORGE LUIZ MACEDO BASTOS, [REDACTED], portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e do CPF nº 408.486.207-04, nomeado por Decreto em 16 de abril de 2015, publicado na Edição Extra do D.O.U. de 16 de abril de 2015 e, de outro lado, a empresa J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Loja 215, 2º Subsolo, Edifício Venâncio 3000, Asa Norte, Brasília-DF – CEP 70716-900, doravante denominada LOCADORA, representada neste ato pela Senhora ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, [REDACTED], portadora da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e CPF nº 428.715.141-00, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento no art. 65, inciso II, alínea “b” da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constituem objetos do presente Termo Aditivo:

- 1.1 A redução do valor mensal do aluguel para R\$ 1.965.540,00 (um milhão novecentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e quarenta reais), a partir de 1º de agosto de 2017, fruto de negociação entre as partes.
- 1.2 A renúncia, pela LOCADORA, ao direito de reajuste do Contrato nº 001/2010, com base na Cláusula Décima, relativo aos exercícios de 2016 e 2017.



1.2.1 O reajuste do valor do Contrato nº 001/2010 somente poderá ocorrer a partir de 1º de agosto de 2018, observando-se o IPC/Fipe acumulado no período de agosto/2017 a agosto/2018.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO**

2.1 O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO**

3.1 Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitem com as disposições constantes do presente Termo.

E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 18 de outubro de 2017.

PELA LOCATÁRIA:

  
\_\_\_\_\_  
**JORGE LUIZ MACEDO BASTOS**  
Diretor-Geral

PELA LOCADORA:

  
\_\_\_\_\_  
**ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

RG:

  
\_\_\_\_\_  
*Antonia Leidiene de Alencar*

Nome: *MARICUSA*





AGÊNCIA NACIONAL DE  
TRANSPORTES TERRESTRES

**PRIMEIRO APOSTILAMENTO AO CONTRATO Nº 001/2010**

<b>Processo nº:</b>	<b>50500.012910/2009-19</b>
<b>Contratada:</b>	<b>J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA</b>
<b>CNPJ:</b>	<b>06.945.555/0001-92</b>
<b>Objeto do Apostilamento:</b>	Reajuste do valor do Contrato nº 001/2010, no percentual de 3,0653%, a partir de 1º de agosto de 2018.
<b>Valor Mensal do Contrato:</b>	- R\$ 2.025.789,70 (dois milhões, vinte e cinco mil, setecentos e oitenta e nove reais e setenta centavos), a partir de 1º de agosto de 2018.
<b>Valor Global do Contrato:</b>	-R\$ 24.309.476,40 (vinte e quatro milhões, trezentos e nove mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta centavos), a partir de 1º de agosto de 2018.
<b>Dotação Orçamentária e despesa decorrente:</b>	A despesa decorrente total para atender ao reajuste está estimada em R\$ 1.385.743,10 (um milhão, trezentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quarenta e três reais e dez centavos), sendo: - R\$ 301.248,50 (trezentos e um mil, duzentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos) para o período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018. - R\$ 722.996,40 (setecentos e vinte e dois mil, novecentos e noventa e seis reais e quarenta centavos) para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2019. - R\$ 361.498,20 (trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e noventa e oito reais e vinte centavos) para o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2020.
<b>Observações</b>	É <b>imprescindível</b> que o fiscal solicite a demonstração analítica dos custos já ocorridos para pagamentos de retroativos.

**Nota de Empenho:** 2018NE 0000075

**Elemento de despesa:** 339039-10

**PTRES:** 092246

**Fonte:** 0250

**Fundamento Legal:** Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 e Lei 8.666/93

**Anexos:** Planilhas demonstrativas de valores contratuais.

Em, 11 de outubro de 2018.

  
**SÉRGIO DE ASSIS LOBO**  
**DIRETOR-GERAL SUBSTITUTO**

**J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**  
**CONTRATO Nº 001/2010**

Data da proposta: 22 de setembro de 2009

Data da assinatura do Contrato: 8 de janeiro de 2010

Data do Termo de Recebimento Definitivo: 3 de setembro de 2012

Data do pedido do reajuste: 25 de setembro de 2018

Data de início para aplicação do reajuste: 1º de agosto de 2018.

Descrição	Valor Mensal c/ Reajuste R\$	Valor Anual com Reajuste R\$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DA ANTT	2.025.789,70	24.309.476,40
Total Geral do Contrato	2.025.789,70	<b>24.309.476,40</b>
Percentual aproximado de acréscimo do valor global/ano		<b>3,0653%</b>



**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010**  
**PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009**

**QUINTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **MARIO RODRIGUES JUNIOR**, [REDACTED], portador da carteira de identidade nº [REDACTED] expedida pe [REDACTED] e do CPF nº 022.388.828-12, nomeado por Decreto em 19 de fevereiro de 2018, publicado no D.O.U. de 20 de fevereiro de 2018 e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Loja 21S, 2º Subsolo, Edifício Venâncio 3000, Asa Norte, Brasília-DF – CEP 70716-900, doravante denominada **LOCADORA**, representada neste ato pela Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, [REDACTED], portadora da Carteira de Identidade [REDACTED], expedida pe [REDACTED] e CPF nº 428.715.141-00, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento na Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

- 1.1. A renúncia, pela LOCADORA, ao direito de reajuste do Contrato nº 001/2010, aplicável a partir de 1º de agosto de 2019.
  - 1.1.1. O reajuste do valor do Contrato nº 001/2010 somente poderá ocorrer a partir de 1º de agosto de 2020, observando-se o IPC/Fipe acumulado no período de agosto/2019 a agosto/2020.
- 1.2. A prorrogação do prazo de vigência do Contrato ora aditado, por mais 60 (sessenta) meses, a partir de 1º de agosto de 2019 até 1º de agosto de 2024.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA DESPESA DECORRENTE

2.1. Com a renúncia ao reajuste constante neste Termo Aditivo o valor mensal de locação permanecerá em R\$ 2.025.789,70 (dois milhões e vinte cinco mil e setecentos oitenta nove reais e setenta centavos).

2.2. A despesa decorrente do presente Termo Aditivo está estimada em **R\$ 121.547.382,00 (cento e vinte e um milhões e quinhentos e quarenta e sete mil e trezentos e oitenta e dois reais)**, referente ao período de 60 (sessenta) meses, e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício, sob a classificação orçamentária: Elemento de Despesa nº 339039, PTRES 092246 e Fonte de Recurso 0250.

2.3. Para cobertura da despesa no valor de R\$ 4.051.579,40(quatro milhões cinquenta e um mil quinhentos e setenta e nove reais e quarenta centavos), referente ao presente exercício, os recursos estão disponíveis na Nota de Empenho 2019NE000065.

2.4. Para cobrir as despesas dos exercícios subsequentes serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesa de mesma natureza.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

3.1. O presente Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

## 4. CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO

4.1. Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

PELA LOCATÁRIA:

**MARIO RODRIGUES JUNIOR**  
Diretor Geral

PELA LOCADORA:

**ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**

Documento assinado eletronicamente por **MARIO RODRIGUES JUNIOR, Diretor Geral**, em 11/11/2019, às 16:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **ROSYANE FURTADO VENANCIO, Usuário Externo**, em 13/11/2019, às 09:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1833204** e o código CRC **B87720FC**.

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19

SEI nº 1833204



**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010**  
**PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009**

**SEXTO TERMO ADITIVO AO  
CONTRATO Nº 001/2010 DE  
LOCAÇÃO DO IMÓVEL  
SITUADO NO SCES TRECHO 3,  
LOTE 10, PROJETO ORLA,  
PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF,  
QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
AGÊNCIA NACIONAL DE  
TRANSPORTES TERRESTRES E  
A EMPRESA J.N. VENÂNCIO  
ADMINISTRAÇÃO DE  
IMÓVEIS LTDA.**

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, inscrito no CPF sob o nº 286.610.578-84, nomeado por Decreto, em 19 de julho de 2021, publicado na Seção 2, Edição 135, do Diário Oficial da União, de 20 de julho de 2021, e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, Brasília-DF, CEP: 70.716-900, representada neste ato pela Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, inscrita no CPF nº 428.715.141-00, doravante denominada **LOCADORA**, acordam em celebrar o presente instrumento, com fundamento no artigo 65 da Lei nº 8.666 de 1993, sob os termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo:

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DA REDUÇÃO DO ALUGUEL MENSAL**

1.1. O valor mensal devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA a título de aluguel do imóvel situado no SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, POLO 8, em Brasília/DF, objeto do Contrato nº 001/2010, passa a vigor conforme a seguir especificado:

1.1.1. O valor mensal do aluguel será reduzido em 23,24% (vinte e três inteiros e vinte e quatro centésimos por cento), com vigência a partir de 01 de setembro de 2021, fazendo com que o valor original de R\$ 2.025.789,70 (dois milhões vinte e cinco mil setecentos e oitenta e nove reais e setenta centavos) passe para **R\$ 1.555.000,00** (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais);

1.1.2. A LOCADORA concederá nos meses de setembro a dezembro de 2021, desconto de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) sobre o valor de R\$ 1.555.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), determinado no subitem 1.1.1, fazendo com que os alugueres devidos no período de setembro a dezembro/2021 correspondam a **R\$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais).

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA RENÚNCIA AO REAJUSTE CONTRATUAL**

2.1. A LOCADORA renuncia ao direito de reajuste do Contrato nº 001/2010, no percentual de 3,1979%, relativo ao período de agosto de 2019 a agosto de 2020, aplicável a partir de a partir de 1º de agosto de 2020.

2.2. A LOCADORA igualmente renuncia ao exercício do direito da aplicação do índice de reajuste previsto no Contrato nº 001/2010, relativamente ao período de agosto de 2020 a agosto de 2021, que seria aplicável a partir de 1º de agosto de 2021.

2.3. Considerando o disposto no item 2.2, a LOCADORA expressa ciência que a próxima anualidade apta a autorizar nova concessão de reajuste somente irá se completar em 1º de setembro de 2022, oportunidade em que, salvo nova renúncia ao reajuste contratual, deverá ser observado o índice eleito contratualmente, qual seja, IPC/Fipe, apurado no período acumulado de setembro/2021 a setembro/2022.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR

3.1. Com a alteração do valor mensal da locação, objeto do presente instrumento, o valor global necessário para atender a respectiva despesa no período de 1º de setembro de 2021 a 01 de agosto de 2024, será de **R\$ 53.856.833,33** (cinquenta e três milhões oitocentos e cinquenta e seis mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

### 4. CLÁUSULA QUARTA – DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS

4.1. Para fins de melhor delimitação dos serviços condominiais prestados em área comum do imóvel locado, fica alterada área privativa prevista na Cláusula Segunda do contrato nº 001/2010, de 38.876,91 m<sup>2</sup> para R\$28.918,30 m<sup>2</sup> e definida a área comum de uso em 9.958.61 m<sup>2</sup>.

4.2. A cláusula 4.1 não tem o condão de alterar as obrigações previstas originalmente na Cláusula Décima Primeira do Contrato 001/2010, relativamente à titularidade da obrigação do pagamento de taxas e impostos nela previstas.

### 5. CLÁUSULA QUINTA – DA SUBSTITUIÇÃO DO SEXTO TERMO ADITIVO

5.1. Em razão dos termos negociados entre as partes, e com fundamento nas razões constantes na NOTA TÉCNICA SEI Nº 4976/2021/SUDEG/DIR, a LOCATÁRIA torna sem efeitos o Sexto Termo Aditivo, sendo integralmente substituído pelo presente Termo Aditivo, para todos os efeitos.

### 6. CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

6.1. Fica suspenso até 01/08/2024, o direito da LOCATÁRIA de utilizar o previsto no §3º do item 18.2 da Cláusula Décima Oitava do Contrato nº 001/2010, como condição à redução, ao desconto e às renúncias, previstos no subitem 1.1 da Cláusula Primeira deste Termo Aditivo.

### 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

7.1. O presente Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

### 8. CLÁUSULA OITAVA – DA RATIFICAÇÃO

8.1. Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010 que não conflitem com as disposições constantes do presente Termo.

8.2. E, para a firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

PELA CONTRATANTE:

**RAFAEL VITALE RODRIGUES**  
Diretor Geral

PELA LOCADORA

**ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES, Diretor Geral**, em 14/09/2021, às 17:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **ROSYANE FURTADO VENANCIO, Usuário Externo**, em 20/09/2021, às 20:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **8108351** e o código CRC **0CBC6374**.

---

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19

SEI nº 8108351



**TERMO DE APOSTILAMENTO Nº 03 AO CONTRATO Nº 001/2010**

**PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19**  
**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010**  
**PREGÃO ELETRÔNICO Nº 175/2009**

**Contratada: J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, CNPJ: 06.945.555/0001-92, sediada no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, CEP: 70.716-900, em Brasília/DF.

**Objeto do Contrato:** Locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT em Brasília/DF.

**Vigência:** 01/08/2019 a 01/08/2024

**Fundamentação:** Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 - Do Reajustamento dos Preços; art. 37, caput, CF; Lei nº 4.320, de 1964; art. 14, Decreto-Lei nº 200 de 1967; Acórdão TCU 976/2005-Plenário; § 4º do art. 61 da Instrução Normativa/SEGES/MP nº 5, de 26/5/2017, e § 8º do art. 65 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações; Parecer nº 2/2016/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU, de 17/3/2016.

**1. OBJETO**

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Apostilamento:

1.1.1. **REAJUSTAR** o valor do Contrato nº 001/2010, a partir de 1º de setembro de 2023, conforme detalhado a seguir:

Índice estabelecido na Cláusula Décima do Contrato	IPC/Fipe
Índice acumulado no período (Setembro/2022 a Setembro/2023)	3,5112 %
Percentual negociado entre as partes e aplicado sobre os itens previstos no contrato	3,5112 %
Impacto no valor global	3,5112 %

**2. PREÇO**

2.1. Com o Reajuste, a partir de 1º de setembro de 2023, o valor mensal do Contrato nº 001/2010 passará de R\$ 1.682.684,16 (um milhão seiscentos e oitenta e dois mil seiscentos e oitenta e quatro reais e dezesseis centavos) para R\$ 1.741.766,56 (um milhão setecentos e quarenta e um mil setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), e o valor anual passará de R\$ 20.192.209,92 (vinte milhões cento e noventa e dois mil duzentos e nove reais e noventa e dois centavos) para **R\$ 20.901.198,72 (vinte milhões novecentos e um mil cento e noventa e oito reais e setenta e dois centavos)**, conforme quadro abaixo:

**A partir de 1º de setembro de 2023**

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL COM REAJUSTE (R\$)	VALOR ANUAL COM REAJUSTE (R\$)
Locação de imóvel para sede da ANTT	1.741.766,56	20.901.198,72

<b>VALOR GLOBAL</b>	<b>20.901.198,72</b>
---------------------	----------------------

### 3. DESPESA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. A despesa decorrente do presente Apostilamento está estimada em em **R\$ 649.906,40 (seiscentos e quarenta e nove mil novecentos e seis reais e quarenta centavos)**, sendo:

3.1.1. **R\$ 236.329,60 (duzentos e trinta e seis mil trezentos e vinte e nove reais e sessenta centavos)**; referente ao período de 1º de setembro a 31 de dezembro de 2023;

3.1.2. **R\$ 413.576,80 (quatrocentos e treze mil quinhentos e setenta e seis reais e oitenta centavos)**; referente ao período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2024.

3.2. A despesa correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 39250/393001

Fonte de Recursos: 1050000016 - 1052000016

Programa de Trabalho: 173865

Elementos de Despesa: 339039-10 e 339039-10

Notas de Empenho: 2023NE000120 - reforçada e 2023NE000904 - emitida

3.3. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

3.4. Os cálculos envolvendo despesas decorrentes do reajuste são apenas estimativos, e podem não traduzir o que é efetivamente devido à empresa.

3.5. A CONTRATADA deverá apresentar a demonstração analítica dos custos já ocorridos para pagamento de retroativos. Serão pagas com reajuste somente obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, **a partir de 1º de setembro de 2023**.

**EDUARDO JOSÉ MARRA**  
Superintendente de Gestão Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA, Superintendente**, em 29/12/2023, às 11:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **21113743** e o código CRC **21CBF3DF**.



PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19  
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

**SÉTIMO TERMO ADITIVO AO  
CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO  
IMÓVEL SITUADO NO SCE/SUL, TRECHO 3,  
LOTE 10, PROJETO ORLA, POLO 8, EM  
BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES  
TERRESTRES E EMPRESA J. N. VENÂNCIO  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT** entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **RAFAEL VITALE RODRIGUES** portador da Matrícula Funcional nº 1974811, nomeado por Decreto, em 19 de julho de 2021, publicado na Seção 2, Edição 135, do Diário Oficial da União, de 20 de julho de 2021, doravante denominada **LOCATÁRIA**; e de outro lado, a empresa **J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, CEP: 70.716-900, em Brasília/DF, representada neste ato por sua sócia, a Senhora **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, conforme atos constitutivos da empresa, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo nº 50500.012910/2009-19 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 001/2010, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

1.1.1. **PRORROGAR**, por mais **2 (dois) meses**, com início na data de 01/08/2024 e término em 01/10/2024, ou até que se conclua a análise do processo de renovação da locação com reversão patrimonial, prevalecendo o que ocorrer primeiro, o prazo de vigência do Contrato Administrativo nº 001/2010, cujo objeto é a locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, nos termos do art. 65, §3º, da Lei 8.666/1993 e do art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO**

2.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 1.741.766,56 (um milhão setecentos e quarenta e um mil setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), perfazendo o valor total de **R\$ 3.483.533,12 (três milhões quatrocentos e oitenta e três mil quinhentos e trinta e três reais e doze centavos)**, conforme abaixo especificado:

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR TOTAL (2 MESES) (R\$)
-----------	-----------------------	-----------------------------------

Locação de imóvel para sede da ANTT	1.741.766,56	3.483.533,12
<b>VALOR TOTAL (2 MESES)</b>		<b>3.483.533,12</b>

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DESPESA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. A despesa decorrente do presente Termo Aditivo está estimada em **R\$ 3.483.533,12 (três milhões quatrocentos e oitenta e três mil quinhentos e trinta e três reais e doze centavos)**, e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 39250/393001

Fonte de Recursos: 1052000016

Programa de Trabalho: 173865

Elemento de Despesa: 339039-10

Nota de Empenho: 2024NE000546 - emitida

### 4. CLÁUSULA QUARTA – RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato originário, naquilo que não contrariem o presente Termo Aditivo.

### 5. CLÁUSULA QUINTA – PUBLICAÇÃO

5.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, de acordo com o prescrito no artigo 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993.

E, por estarem assim, justos e de acordo, as partes assinam o presente instrumento eletronicamente.

PELA CONTRATANTE:

**RAFAEL VITALE RODRIGUES**  
Diretor-Geral

PELA CONTRATADA:

**MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**  
Sócia



Documento assinado eletronicamente por **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, Usuário Externo**, em 30/07/2024, às 17:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES, Diretor Geral**, em 30/07/2024, às 18:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **24834797** e o código CRC **F8BC217B**.

---

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19

SEI nº 24834797



PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19  
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

**OITAVO TERMO ADITIVO AO  
CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO  
IMÓVEL SITUADO NO SCE/SUL, TRECHO 3,  
LOTE 10, PROJETO ORLA, POLO 8, EM  
BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES  
TERRESTRES E EMPRESA J. N. VENÂNCIO  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT** entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **RAFAEL VITALE RODRIGUES** portador da Matrícula Funcional nº 1974811, nomeado por Decreto, em 19 de julho de 2021, publicado na Seção 2, Edição 135, do Diário Oficial da União, de 20 de julho de 2021, doravante denominada **LOCATÁRIA**; e de outro lado, a empresa **J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, CEP: 70.716-900, em Brasília/DF, representada neste ato por sua sócia, a Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, conforme atos constitutivos da empresa, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo nº 50500.012910/2009-19 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 001/2010, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. Constituem objetos do presente Termo Aditivo:

1.1.1. **PRORROGAR**, por mais **22 (vinte e dois) anos, 11 (onze) meses e 1 (um) dia**, com início na data de 01/10/2024 e término em 02/09/2047, com reversão patrimonial, totalizando 35 (trinta e cinco) anos, desde 03/09/2012 (data do recebimento definitivo do imóvel — fl. 791 — e início efetivo da locação, em função do período de construção e carência) até 02/09/2047, o prazo de vigência do Contrato Administrativo nº 001/2010, cujo objeto é a locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, nos termos do art. 62, §3º, da Lei nº 8.666/1993, do art. 51 e do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, combinado com os arts. 3º, III, e 9º, III, ambos da IN SEGES/ME n.º 103/2022.

1.1.2. **ALTERAR**a redação da "Cláusula Décima - Do Reajustamento dos Preços" do Contrato nº 001/2010, em razão da alteração do índice de reajuste, que teve sua redação modificada pelo TERCEIRO TERMO ADITIVO, a partir de 1º de outubro de 2024, com fundamento no art. 18 da Lei nº 8.245/1991, que passará a vigorar nos seguintes termos:

*10.1. O valor mensal do aluguel será reajustado de acordo com o somatório da variação mensal dos últimos 12(doze) meses do IPCA(IBGE), obedecida a periodicidade mínima de 1 (um) ano, a contar da data do último reajuste concedido.*

10.2. O valor mensal da parcela relativa à aquisição do imóvel (reversão patrimonial) será reajustado de acordo com o somatório da variação mensal positiva do IGP-M (FGV), dos últimos 12 meses, desconsiderando as variações mensais menores do que zero.

10.3 Na falta de qualquer dos índices acima, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IGP-M, o IPCA e o INPC, nessa ordem, ou, na falta destes, de algum outro índice oficial que venha a substituir.

10.4. Os valores devidos a título de aluguel e de reversão patrimonial não poderão, em qualquer hipótese, resultar em redução dos valores estabelecidos na cláusula segunda.

1.1.3. **INCLUIR** a Cláusula Terceira deste Termo Aditivo, a respeito do direito à reversão do imóvel, para operacionalizar a "Cláusula Vigésima Primeira - Da Opção de Compra" do Contrato nº 001/2010.

## 2. **CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO**

2.1. Com a prorrogação disposta no item 1.1.1 da Cláusula Primeira deste Termo Aditivo, considerando o período de carência referente à isenção dos pagamentos mensais de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024, concedido pela LOCADORA à LOCATÁRIA, o valor mensal da contratação, a partir de 1º de janeiro de 2025, é de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$ 1.741.766,56 (um milhão, setecentos e quarenta e um mil setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos) a parcela relativa à locação do imóvel e R\$ 758.233,44 (setecentos e cinquenta e oito mil duzentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos), a parcela relativa à aquisição do imóvel (reversão patrimonial), perfazendo o valor global de R\$ 687.583.333,33 (seiscentos e oitenta e sete milhões, quinhentos e oitenta e três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), para período de vigência do presente instrumento.

## 3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DIREITO À REVERSÃO DO IMÓVEL**

3.1. Na hipótese de a LOCATÁRIA adimplir integralmente as obrigações locatícias, incluindo-se os reajustes previstos neste Contrato, terá o direito à reversão da propriedade do imóvel ao seu patrimônio, cessando a obrigação de pagamentos mensais.

3.2. O direito à reversão se concretizará ao final do prazo de vigência contratual, desde que seja atestado o cumprimento integral de todas as disposições contratuais. Caso deseje antecipar a aquisição do imóvel, a LOCATÁRIA deverá realizar o pagamento de todas as parcelas referentes ao aluguel e à reversão patrimonial vincendas. O cumprimento do prazo integral da locação, ou respectivo pagamento, é condição essencial das bases negociadas para a reversão patrimonial

3.3. Caso haja desistência ou arrependimento por parte da LOCATÁRIA em manter os efeitos e compromissos deste contrato, ajusta-se que a multa contratual compensatória será de 25% calculada sobre o valor dos aluguéis restantes, a ser paga de forma parcelada na quantidade de meses que remanesceriam do contrato, além da perda do direito à reversão patrimonial e dos valores pagos a esse título, sem prejuízo do dever de devolver o imóvel na forma do item 14.1, "b", do contrato originário.

3.4. Caso haja desistência ou arrependimento por parte da LOCADORA em manter os efeitos e compromissos deste contrato, ajusta-se que a multa contratual compensatória será de 25% calculada sobre o valor dos aluguéis restantes, a ser paga de forma parcelada na quantidade de meses que remanesceriam do contrato, além da restituição do valor total pago pela reversão patrimonial até o momento, corrigido pelo IGP-M, a ser paga de forma parcelada na mesma quantidade de meses em que houverem sido pagas pela LOCATÁRIA.

3.5. Eventuais tributos devidos em razão da transmissão da propriedade serão devidos pela LOCATÁRIA.

## 4. **CLÁUSULA QUARTA – DESPESA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1. 4.1. A despesa decorrente do presente Termo Aditivo ao Contrato está estimada em **R\$**





Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES, Diretor Geral**, em 30/09/2024, às 19:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **26271265** e o código CRC **0C15A402**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19

SEI nº 26271265



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO  
PROCURADORIA-GERAL FEDERAL  
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO À AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - SEDE  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE MATÉRIA ADMINISTRATIVA  
SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA 8, BLOCO A, 3º ANDAR

**NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU**

**NUP: 50500.306961/2023-67**

**INTERESSADOS: J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA E OUTROS**

**ASSUNTOS: ATOS ADMINISTRATIVOS**

Senhor Procurador-Geral,

1. Cuida-se de uma consulta (prévia) "para análise da viabilidade jurídica do negócio proposto, ou seja, a renovação contratual pelo prazo de 22 anos, com reversão patrimonial, na modalidade *built to suit*", referente ao imóvel ocupado pela ANTT, localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, construído pela empresa J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, com objetivo específico de atender as necessidades de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT em Brasília/DF, conforme a instrução do processo SEI nº 50500.012910/2009-19. No mais, adota-se o completo, o minucioso relato da NOTA TÉCNICA SEI Nº 4053/2024/CINFS/GELOG/SUDEG/DIR/ANTT (23597654), para se evitar a repetição.

2. Fixe-se, de início, uma premissa fundamental, desfazendo-se qualquer incompreensão: **o negócio jurídico da locação por encomenda (com a opção de compra) já se perfectibilizou com a assinatura do contrato em tela (fls. 528-536, I, SEI nº 50500.012910/2009-19) em janeiro de 2010. Não se está agora a aventar um novo negócio jurídico, uma nova contratação. As partes estão avaliando lançar mão, fazer valer o previsto na cláusula 21a da avença.**

3. Na época, a Administração consultou (fls. 442-444 dos citados autos/volume) a Procuradoria sobre a viabilidade legal (*ai sim*) da contratação direta para este fim e sobre os termos da respectiva minuta (fls. 409-417). O órgão jurídico se pronunciou favoravelmente (**Nota ANTT/PRG/CVSM/No 1099-2.1.8.1/2009**), entendeu legal o expediente (segundo os parâmetros legais da época, evidentemente), recomendando apenas o aprimoramento da instrução (fls. 445-450 dos referidos autos/volume). Após a complementação da instrução (fls. 508-509) e os ajustes na minuta (fls. 510-518), a Administração submeteu uma 2ª vez o processo à Procuradoria - **que chancelou o procedimento e aprovou o esboço do contrato - Despacho das fls. 526-527. Neste se exauriu a análise da viabilidade legal do negócio jurídico.** Agora se trata apenas de dar vazão à estipulação contratual, a faculdade da aquisição. Esta é, a nosso ver, a única delimitação possível para a consulta que ora se coloca. E ela é bastante singela (do ponto de vista jurídico), *pois se trata apenas de aplicar uma cláusula que (já) consta do contrato. Indubitavelmente (v. cláusulas 2a e 4a, por exemplo), a contratação em foco se caracteriza (desde o início) como *built to suit*.*

4. Sobre o instituto jurídico, pede-se licença para se fazer uma longa citação do estudo de André Luiz dos Santos Nakamura (O BUILT TO SUIT COMO NOVA MODALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO. RVMD, Brasília, V. 10, nº 1, p. 129-156, Jan-jun., 2016), pela sua clareza e qualidade:

O *built to suit* é o contrato por meio do qual o locatário contrata com locador a construção de uma edificação, de acordo com as especificações dadas por aquele, que pagará a este, mensalmente, um valor que se destina a remunerar o uso do imóvel e amortizar o investimento realizado. Segundo a doutrina:

Trata-se de operação em que as partes, por meio de um único instrumento contratual, entabulam a contratação de locação atípica necessariamente precedida da contratação de construção. O empreendedor-locador, em terreno de sua propriedade, constrói para o empresário-locatário de acordo com as necessidades deste último para, em contrapartida, locar ao empresário locatário por médio ou longo prazo em condições diferenciadas e previamente negociadas que propiciem ao empreendedor-locador um retorno financeiro interessante.

As obrigações do locador são as seguintes: a) adquirir imóvel ou disponibilizar imóvel de sua propriedade; b) elaborar o projeto da obra; c) edificar a construção nos termos das instruções fixadas pelo locatário; c) conceder ao locatário, pelo prazo pactuado, o uso e gozo do imóvel construído, pronto para a finalidade a que se destina.

O terreno pode ser de propriedade do locador ou ser adquirido de terceiro para a edificação contratada. O objeto do contrato pode consistir, também, na modificação substancial em imóvel já existente, desde que o torne perfeitamente adequado à finalidade do locatário; assim, a edificação não precisa “começar do zero”, ou seja, em um terreno não edificado. Entretanto, a modificação na edificação deve ser substancial, de forma a justificar uma contrapartida de maior vulto que se destinará à amortização do investimento realizado<sup>2</sup>. Também é possível que a edificação se dê no terreno do locatário; nesse caso, o locador irá realizar a edificação e o valor a ser pago pelo locatário destinar-se-á ao pagamento do investimento realizado, devendo, nessa hipótese, necessariamente, ser prevista a cláusula de reversão da edificação para a propriedade do locatário, ao término do contrato.

O locatário, por sua vez, terá que definir o local ideal para a construção, especificar as instalações necessárias, analisar o projeto e aprová-lo e, por fim, pagar ao locador uma contrapartida pecuniária que remunere a fruição da coisa, o investimento realizado<sup>3</sup> e o lucro deste. Dessa forma, o contrato, em regra, tem prazos médios ou longos, possibilitando, assim, a amortização do investimento realizado.

Trata-se de contrato originário do direito norte-americano. A tradução seria “fazer para servir”. Trata-se de um instrumento eficaz para que uma empresa possa obter um imóvel, de acordo com as suas necessidades específicas, sem a necessidade de imobilização de seu capital. “Na perspectiva de explorar novos mercados, expandindo negócios, sem, contudo, “imobilizar” capital de investimento, redes do varejo e indústrias enxergaram no contrato built to suit uma solução<sup>4</sup>”. Com o built to suit, as empresas evitam a imobilização de ativos fixos e o comprometimento parcelas significativas do fluxo de caixa operacional em atividades não diretamente vinculadas à atividade finalística da entidade.

### 3 DISCIPLINA LEGISLATIVA DO BUILT TO SUIT

Não havia a previsão do built to suit no ordenamento jurídico positivo nacional. Tratava-se de contrato atípico utilizado pelos empresários e incorporadores do mercado imobiliário. Tem natureza de contrato misto que, segundo Orlando Gomes, “é o que resulta da combinação de elementos de diferentes contratos, formando nova espécie contratual não esquematizada em lei<sup>12</sup>”. O contrato do built to suit contém elementos do contrato de locação e do contrato de empreitada.

Entretanto, com a expansão do uso do built do suit era esperada a sua tipificação legal. Conforme clássica lição da doutrina, “as relações econômicas habituais travam-se sob as formas jurídicas que, por sua frequência, adquirem tipicidade<sup>13</sup>”. A primeira previsão decorreu da Lei 12.744/2012 que inseriu o art. 54-A à lei 8.245/91<sup>(14)</sup>.

A Lei 12.744/2012 disciplinou o built to suit como um contrato de locação. Entretanto, o built to suit, apesar de se aproximar do contrato de locação, contém elementos específicos que o tornam muito mais complexo que uma mera relação locatícia. A relação contratual do built to suit possui obrigações completamente alheias a um contrato de locação, como a seleção/aquisição de imóvel e a construção de obra sob medida, ou seja, conforme orientação do contratante.

Na verdade, houve a absorção do núcleo do contrato de locação por uma nova estrutura que é sustentada por uma obrigação totalmente diversa do âmbito da relação locatícia. O núcleo da relação do built to suit é a obrigação da construção sob medida e a consequente contrapartida financeira que tem por finalidade, principalmente, amortizar o investimento realizado e, de forma secundária, retribuir o uso da coisa. Sobre a natureza do contrato de built to suit a doutrina ensina que ele:

Representa mais que uma adição de elementos secundários ao contrato de locação, tanto que este resulta desfigurado. A presença de certos caracteres da locação não impede que o núcleo deste contrato seja absorvido por uma nova estrutura, cujo eixo conforma-se de maneira diversa... em nosso sentir, o verdadeiro traço diversificante emerge da obrigação de construir sob medida (que não se confunde com mera reforma ou outra construção qualquer). É essa prestação que, em maior escala, dita as contrapartidas que serão impostas ao contratante (ou locatário) 15.

Em razão do uso cada vez mais frequente do contrato do built to suit pelo Poder Público, a Lei 13.190/2015, ao inserir o art. 47-A na Lei 12.462/2011(16) regulamentou o uso da referida modalidade contratual pela Administração Pública.

Em razão da natureza eminentemente empresarial do contrato do built to suit, referida forma de contratação deverá ser compatibilizada ao regime jurídico dos contratos administrativos.

#### 4 O BUILT TO SUIT COMO MODALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

O built to suit já vinha sendo utilizado pela Administração Pública antes da Lei 13.190/2015, porém de forma cautelosa. Já foram realizadas construções de Escolas e sedes de repartições públicas por meio do contrato do built to suit, com resultados satisfatórios ao interesse público<sup>17</sup>.

O uso do built to suit pela Administração Pública é resultado de uma série de medidas que visam a transferir do Estado para a iniciativa privada a execução de obras públicas. Conforme lição de Justen Filho<sup>18</sup>, “se os recursos estatais são escassos e devem ser destinados aos setores mais carentes, não há sentido de participar de um empreendimento que poderia ser satisfatoriamente executado por meio exclusivamente da iniciativa privada”. A construção de um imóvel onde irá funcionar uma repartição pública não é uma atividade essencialmente estatal, devendo, assim, ser repassada à iniciativa privada, em consonância com o ideal de transformação do Estado prestador para um Estado regulador:

A evolutiva remodelagem do Estado vem dando lugar a ciclos de desestatização de serviços e atividades, que parecem consolidar um gradativo movimento de substituição do Estado prestador por um Estado garantidor. Essa tendência deriva da afirmação daquilo que se convencionou chamar de Estado regulador, quando o foco da ação estatal passa a projetar-se mais sobre o controle, a regulação e a fiscalização e menos sobre a prestação direta de bens e serviços<sup>19</sup>.

(...)

Assim, no contexto de passagem de atividades não essenciais do Estado para a iniciativa privada surge o built to suit que pode substituir desapropriações e contratos de empreitadas de obras públicas, com vantagens consideráveis para a Administração Pública. As razões que justificam o uso do built to suit pela Administração Pública são: i) a inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição por compra ou desapropriação de bens imóveis; ii) os altos custos de reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública que não são revertidos ao patrimônio público; iii) falta de imóveis que atendam às necessidades específicas dos entes públicos, visando a uma melhor prestação de serviços públicos.

Num contexto em que o orçamento estatal é limitado, seja em razão da aplicação de percentuais mínimos do orçamento em áreas específicas, como saúde e educação, seja pelas limitações impostas pela Lei de Responsabilidade Fiscal, a imobilização de grandes parcelas de capital para pagamentos de indenizações de desapropriações e posterior construção ou reforma de um imóvel não é a melhor alternativa ao melhor atendimento do interesse público. O Estado, devido ao seu grande número de deveres e atribuições, deve direcionar o seu capital para suas atividades fins, evitando a imobilização do capital. “É imprescindível a utilização de mecanismos contratuais mais evoluídos para viabilizar essa aquisição/construção de edificações pela Administração, sem o comprometimento elevado e imediato de recursos<sup>22</sup>”. Assim, a locação sob medida, o built to suit, é uma opção que deve ser utilizada pela Administração Pública.

O uso do built to suit por questões orçamentárias se justifica, visto que o aporte financeiro se dá de forma diferida, ao contrário do que ocorreria numa compra ou desapropriação de imóvel que pressupõem pagamento à vista e em dinheiro. Os investimentos decorrentes de reformas em imóveis alugados acabam se incorporando à propriedade do locador; no built to suit, se prevista a reversão do imóvel ao fim do contrato para a Administração Pública, tal problema se resolve. Por

fim, na maioria dos casos, não existem imóveis adequados ao fim a que visa a Administração Pública, sendo que algumas reformas podem custar mais que uma nova edificação.

Nos Estados Unidos da América, o GSA - General Services Administration, órgão cuja função é gerir os negócios imobiliários do governo, tem firmado contratos de built-to-suit por meio do qual o governo adquire a propriedade do terreno e das edificações por uma operação contratual semelhante ao leasing, após um prazo de 20 a 30 anos de duração<sup>23</sup>.

Entretanto, apesar das vantagens acima elencadas, a contratação do built to suit não pode desconsiderar o regime jurídico administrativo contratual positivado no Brasil. O built to suit é um contrato de natureza essencialmente empresarial<sup>24</sup>, intuito personae<sup>25</sup>, que pressupõe uma igualdade econômica das partes, em razão da álea econômica que envolve. Nesse sentido:

Ocorre que, diferentemente do que se percebe nas locações residenciais e mesmo nas locações empresariais tradicionais, o built-to-suit pressupõe a alocação de riscos entre as partes, surgida em contexto de presumida inexistência de assimetria econômica ou informacional, o que exige a liberdade contratual como ferramenta a viabilizar a correta equação dessa contratação<sup>26</sup>.

Assim, referido contrato pressupõe partes igualmente preparadas e conhecedoras dos riscos empresariais do negócio, para que possam, inclusive, estipular uma contrapartida que represente um justo valor para a amortização do investimento e uso do imóvel. Entretanto, o regime jurídico administrativo contratual não se funda na igualdade das partes, mas na supremacia do interesse público sobre o privado, razão pela qual haverá a necessidade de adaptações do built to suit para que este possa ser um instrumento válido de obtenção de imóveis para o Poder Pública e compatível com o regime de direito público dos contratos administrativos.

Os contratos administrativos são marcados pela existência das denominadas “cláusulas exorbitantes”, previstas no art. 58 da Lei 8.666/93<sup>27</sup>. Estas se justificam porque “as finalidades buscadas pela atividade administrativa do Estado não poderiam ser satisfatoriamente atingidas se houvesse a aplicação do regime jurídico de direito privado<sup>28</sup>”.

**Ao contrário do contrato de locação, onde os valores de mercado são facilmente demonstrados mediante pesquisas de preços, nos contratos do built to suit deve haver a demonstração de que se trata da modalidade mais vantajosa para o atendimento do interesse público, visto que se trata de contrato de alto custo, bem como de uma avença na qual a rescisão antecipada é extremamente desfavorável à Administração Pública. Essa foi a orientação do Tribunal de Contas da União:**

**Em relação aos aspectos legais aplicáveis e às exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato da administração, a única distinção que se observa é que, diferentemente dos contratos de locação convencionais, nos quais a compatibilidade com os valores de mercado resta demonstrada por simples pesquisas de preços, nos casos de contratações built to-suit, deve-se demonstrar que tal modalidade de contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado, constatada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, a exemplo da permuta (Tribunal de Contas da União - Consulta - Contratos built-to-suit ou de locação sob medida - Processo TC nº 046.489/2012-6. Assunto: Consulta. Entidade: Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT. Consulente: Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT. Data da Sessão: 29.05.2013. Órgão Julgador: Plenário. Relator: André de Carvalho.) (grifo nosso)**

5. Assim, com base na alentada pesquisa do citado autor, não cabe a menor dúvida de que o negócio jurídico celebrado em 2010 foi uma locação sob medida ou *built to suit* - mesmo antes que o instituto jurídico fosse positivado no nosso Direito<sup>[1]</sup> (o pesquisador refere a sua utilização exitosa na iniciativa privada e na administração pública). E o regime legal/normativo aplicável era - **e continua sendo** - o da época, evidentemente (*tempus regit actum*). Foi segundo o ordenamento jurídico da época que a Procuradoria avalizou o negócio jurídico aperfeiçoado. Então, como dito anteriormente, *agora se trata simplesmente de a Administração fazer uso da faculdade de aquisição se isso convier ao interesse público*. Se, do ponto de vista jurídico, a questão parece até trivial e talvez sequer merecesse consulta, a análise econômica, financeira, a motivar a conveniência ou a inconveniência da compra, parece envolver alguma complexidade, não parece nada trivial - **e refoge por completo à nossa ótica jurídica, compete à área técnica**. O gestor deve se valer de consistentes estudos econômicos, mercadológicos e financeiros para a sua avaliação, ponderação e motivada decisão.

Pelo que consta da NOTA TÉCNICA SEI Nº 4053/2024/CINFS/GELOG/SUDEG/DIR/ANTT, este trabalho no mínimo se iniciou - o gestor saberá avaliar.

6. O que o estudo jurídico pode recomendar, neste momento, com o fito de se colaborar com a qualidade **e a atualização da instrução e da motivação**, é que a Administração use como uma "rosa dos ventos" a **INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022**, como uma pauta, uma referência, um apoio para este fim, mesmo que ela não tenha aplicabilidade jurídica propriamente dita ao caso - até porque se refere à Lei 14.133/21. Entende-se que isto será salutar pois o instituto da locação por encomenda evoluiu de lá para cá, hoje tem contornos mais definidos e parâmetros normativos objetivos. Note-se que o Ato normativo conceitua o *built to suit* (inciso III do art. 3º), estabelecendo a respeito dele que *prevalecem as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Tenham-se especialmente presentes as seguintes passagens como parâmetros para a atualização da instrução e da motivação:

## PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

### Estudos Técnicos Preliminares

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário;

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do **caput** deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

(...)

#### **Análise de riscos**

Art. 7º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Instrução Normativa, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 3º, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

IV - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Parágrafo único. A Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital e a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados, ambas do Ministério da Economia, disponibilizarão modelo para o tratamento dos riscos de que trata o **caput**.

#### **Regime de execução**

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

#### **Vigência contratual**

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

### **CAPÍTULO III - DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

#### **Prospecção de mercado**

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

#### **Fases**

Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

### **Edital**

Art. 12. O edital do chamamento público conterà, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;

e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;

g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

### **Operacionalização**

Art. 13. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14. Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 15. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

### **Estudo de leiaute**

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata **caput**, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 17. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16.

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

#### **Homologação do resultado**

Art. 19. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

#### **Dispensa do chamamento público**

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

(...)

### **CAPÍTULO V - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

#### **Instrução processual**

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o caput:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 24, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

### **CAPÍTULO VI - DO CONTRATO**

#### **Formalização dos contratos**

Art. 25. Os contratos de que trata esta Instrução Normativa regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão

aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - a realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - o aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - o não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º; e

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

(...)

## CONCLUSÃO

7. Conclui-se, portanto, que o contrato No 1 de 2010 teve e tem a natureza de *built to suit*. A faculdade de aquisição pela Administração locatária e os seus parâmetros estão expressos na sua cláusula 21a, não há dúvida jurídica alguma a esse respeito. A instrução e a motivação para esta decisão, se for realmente o caso, devem ser trazidas para a atualidade e, neste sentido, recomenda-se utilizar como pauta, como ponto de apoio, como *checklist*, os preceitos da *INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022*, muito embora ela diga respeito já à Lei 14.133/21. Como esta análise envolve certamente alguma complexidade técnica, recomenda-se que a Administração o faça sem açodamento, sem precipitação, com bastante acuidade e apuro. E, para tanto, esclareça-se que uma coisa é o prazo de vigência da avença e outro tópico completamente diferente é a prerrogativa de compra do imóvel. Se a consulente julgar necessário tão-somente prorrogar o contrato por trinta ou sessenta dias (ou até mais) para concluir com qualidade esta análise que subsidiará a decisão, deve fazê-lo.

À consideração superior.

Brasília, 08 de julho de 2024.

Rodrigo Galvão

Procurador Federal

Subprocurador-Geral de Matéria Administrativa

---

Atenção, a consulta ao processo eletrônico está disponível em <https://supersapiens.agu.gov.br> mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 50500306961202367 e da chave de acesso 3d29d94f

## Notas

- <sup>1</sup> *E atualmente ele persiste no Direito Positivo brasileiro mesmo depois da revogação da Lei do RDC, como refere o recente Acórdão TCU 755/2023 - Plenário. Fragmento do relatório: 18. Com a edição da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021), há a previsão de que, decorridos dois anos de sua publicação oficial, seja revogado o art. 47-A da Lei do RDC, conforme disposto no art. 193, inciso II. Considerando que a Lei n.º 14.133/2021 entrou em vigor em 1.º de abril de 2021, a vigência do artigo mencionado no parágrafo precedente se encerrará em 1.º de abril de 2023, voltando o ordenamento a contar apenas com a previsão do built to suit na lei de locações do setor privado, já que a nova lei de licitações e contratos foi omissa quanto à regulamentação específica da locação sob medida. 19. Apesar da lacuna normativa, que a princípio poderia levar ao entendimento de vedação futura à utilização do contrato built to suit na Administração Pública, não é essa a conclusão a que se chega a partir de uma análise sistemática dos artigos da nova lei de licitações dedicados às*

locações de imóveis.20. Inicialmente, deve-se levar em conta que antes da inclusão do art. 47-A na Lei do RDC, em 2015, quando somente havia previsão do built to suit na Lei n.º 8.245/1991, o poder público já estava autorizado a utilizar essa modalidade de contratação. Essa possibilidade foi confirmada pelo TCU no **Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário (Rel. Min. André de Carvalho)**, em resposta à **consulta do Conselho Superior da Justiça do Trabalho**, nos termos do item abaixo.9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei n.º 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 (incluído pela Lei n.º 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador;21. Observa-se, ainda, que as disposições de direito privado são aplicadas de modo supletivo aos contratos administrativos, conforme prevê o art. 89 da Lei n.º 14.133/2021, também presente no art. 54 da Lei n.º 8.666/1993.Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.22. Conquanto não falte suporte normativo para que o poder público faça uso válido do built to suit, com a revogação do art. 47-A da Lei do RDC, os parâmetros estabelecidos nesta última norma precisam de uma releitura frente aos dispositivos genéricos da nova lei de licitações e contratos, para as devidas adaptações e garantia da necessária segurança jurídica.23. Verifica-se que a Lei n.º 14.133/2021 trouxe uma evolução em relação à Lei n.º 8.666/1993 no que se refere à locação de imóveis. Enquanto esta última menciona o instituto apenas no artigo das hipóteses de licitação dispensável (art. 24, inciso X; para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia), o novo diploma passou a prever, em artigo próprio, que as locações de imóveis pela Administração Pública dependem, em regra, da realização de licitação, conforme segue abaixo.Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.24. O art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 traz outra novidade, pois estabelece que a contratação direta, no caso da exceção prevista, ocorra por inexigibilidade de licitação, e não por dispensa, conforme define a Lei n.º 8.666/1993.Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:[...]V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.25. Constata-se, com clareza, que o art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 tratou das locações de imóveis pelo poder público de modo bastante amplo e genérico, optando por um regime flexível dessa espécie de contratação. Nesse sentido, dada a teleologia da norma, seria incoerente supor que os contratos built to suit não estivessem abarcados em seu âmbito de aplicação.26. Não há óbice, assim, a que a Administração Pública decida, motivadamente, celebrar contratos de locação de bens imóveis com locador que realize prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pelo poder público locatário, com fundamento no art. 51 da Lei n.º 14.133/2021. Por essa interpretação lógica, **o instituto contemplado no caput do art. 47-A da Lei do RDC não foi excluído pela nova lei de licitações e contratos, mas antes incorporado como uma das hipóteses de incidência de seu art. 51.**27. Há indicativos no texto do art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 de que as locações de imóveis pelo poder público avançaram em flexibilidade, com possibilidade de adoção de diferentes modelagens, ao fixar que "a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários".28. Verifica-se que os requisitos do art. 51 autorizam as seguintes escolhas: i) licitações de edificações prontas, em que a exigência básica é que estejam em um estado de conservação previamente definido pela Administração; ii) licitações que podem demandar adaptações dos imóveis para o interesse do órgão/entidade licitante, cuja providência de execução ficará a cargo dos particulares, que por elas serão remunerados pelo pagamento dos aluguéis; e iii) licitações que exigirão grandes investimentos, cuja melhor expressão é o built to suit, em que o particular constrói ou reforma um imóvel conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário, sendo a amortização do investimento e o retorno financeiro obtidos pelos aluguéis pagos pelo poder público.29. Qualquer que seja a modelagem adotada, incluindo o built to suit, a regra geral do art. 51 é que a locação deverá ser precedida de licitação, salvo se demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha (art. 74, inciso V). Além disso, é requisito essencial de toda contratação de locação de imóvel que o bem seja previamente avaliado, mesmo quando exigir investimentos vultosos. O fato de o art. 51 ter concedido maior margem discricionária ao administrador para celebrar contratos de locação de imóveis não o exime do ônus de observar os princípios insculpidos no art. 5.º da Lei n.º 14.133/2021, especialmente os do planejamento, transparência, motivação e interesse público, bem como atender aos objetivos do processo licitatório definidos em seu art. 11.30. Vislumbra-se, ademais, não haver incompatibilidade dos três parágrafos do art. 47-A da Lei do RDC que serão revogados

com os ditames da Lei n.º 14.133/2021. O § 1.º encontra-se referendado na nova lei de licitações, pois a contratação built to suit continua a se sujeitar à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade aplicável às locações comuns. Em relação ao § 2.º, não há norma na nova lei de licitações que proíba que a contratação built to suit preveja a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, se estabelecida no contrato.<sup>31</sup> Por último, quanto ao § 3.º, a nova legislação deixa de exigir que o valor mensal da locação no built to suit não exceda a 1% do valor do bem locado. A despeito de inexistir na Lei n.º 14.133/2021 parâmetro para o valor máximo do aluguel, continua sendo obrigatório na fase preparatória do processo licitatório que os preços estimados pela Administração contratante sejam baseados em critérios realistas de custos a serem suportados pelo contratado. Desse modo, a fixação do percentual dos aluguéis mensais nos contratos built to suit deverá obedecer às referências de mercado.<sup>32</sup> Resta demonstrado, portanto, que **a Administração Pública continua autorizada a utilizar o modelo built to suit para contratos de locação de imóveis, mesmo após a revogação da Lei do RDC prevista para ocorrer em 1.º de abril de 2023**, tendo por fundamentos legais o art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 e os arts. 51 e 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, bem como as demais normas gerais de licitações públicas. Até a citada revogação, continuam válidos o art. 47-A da Lei n.º 12.462/2011 e o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, caso a Administração opte por utilizá-los no lugar da nova lei (art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021). Fragmento do voto do relator: 4. A legalidade dos contratos de locação de imóveis sob modelo built to suit já foi reconhecida pela jurisprudência deste Tribunal, a exemplo do Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário (relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho), também referente a consulta, e do Acórdão 1928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), ambos citados no Relatório.<sup>5</sup> As percuientes análises realizadas pela unidade técnica e pela ilustre Procuradora-Geral revelam que o procedimento em tela possui amparo na interpretação sistemática do ordenamento jurídico aplicável à espécie, com destaque para os seguintes dispositivos: - **art. 47-A da Lei 12.462/2011** (locações no modelo built to suit na Administração Pública, vigente até 30/12/2023, nos termos do art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021): Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração. § 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns. § 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato. § 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado. - **art. 51 da Lei 14.133/2021** (locação de bens imóveis na nova Lei de Licitações): Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. - **art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991** (locações no modelo built to suit no âmbito privado, aplicável aos contratos administrativos, por analogia, nos termos do art. 89 da Lei 14.133/2021, após a revogação do art. 47-A da Lei 12.462/2011, prevista no art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021): Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.<sup>6</sup> Além da demonstração do amparo legal às locações built to suit pela Administração Pública, a fase instrutória aprofundou análises para demonstrar os riscos inerentes a esse modelo de contratação, a sugerir a necessidade de estudos pelos órgãos responsáveis com o fito de editar normas regulamentares para suprir a lacuna normativa associada à prevenção desses fatores de risco, assim resumidos no parecer levado ao Relatório: - **Impactos fiscais sobre as contas públicas**: diferenciação quanto à natureza da despesa, devendo os aluguéis pagos serem tratados como despesa corrente, quando não houver reversão do imóvel ao final do contrato, ou despesa de capital (operação de crédito), nos casos em que a reversão for prevista. Necessidade de atendimento aos requisitos da LRF e da Constituição Federal, se houver registro como operação de crédito, bem como de observância aos limites de endividamento e à "Regra de Ouro", com riscos de, no médio e longo prazo, os critérios de responsabilidade fiscal serem afetados se diversos órgãos da Administração Pública passarem a utilizar o modelo built to suit. - **Impactos nas auditorias de obras públicas**: necessidade de adaptação, nas contratações do setor público, do ciclo privado característico do built to suit, com a adição de uma fase anterior relacionada ao estudo de demanda e de alternativas, mediante elaboração de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a escolha mais favorável da Administração, de modo a atender aos princípios de direito público. - **Impactos nas licitações**: observância da obrigatoriedade de se promover licitação nos casos em que a construção for ocorrer em terreno público ou em terreno privado em que não há necessidade de uma localização específica, devendo a dispensa (inexigibilidade, nos termos da Lei n.º 14.133/2021) ficar restrita aos casos em que demonstrado que somente determinado imóvel, em terreno privado, atende às necessidades de instalação e de localização do órgão. - **Impactos nos projetos das**

**obras:** necessidade de a Administração aprovar os projetos da obra, e utilizar no mínimo um anteprojeto na licitação.- **Impactos nos preços do aluguel:** necessidade de detalhamento da composição do preço total do aluguel, separando-se a parcela de amortização da aquisição do terreno, da construção ou das benfeitorias da parcela referente à remuneração do aluguel. Necessidade de regulamentação dos limites máximos e formas de atualização dos valores mensais a serem pagos.- **Impactos na formalização do contrato:** influência de características dos contratos administrativos não existentes no setor privado, a exemplo da presença de cláusulas exorbitantes e da ausência de garantia para o locador de que os compromissos serão honrados pelo poder público, considerando a longa duração dos contratos, que ultrapassa a vigência dos instrumentos de planejamento e orçamento previstos na Constituição Federal.- **Impactos na fase de implantação das obras:** necessidade de se fiscalizar adequadamente o cumprimento das obrigações contratuais, a exemplo da aderência da obra aos elementos definidos no anteprojeto. (...)



Documento assinado eletronicamente por RODRIGO GALVÃO, com certificado A1 institucional (\*.agu.gov.br), de acordo com os normativos legais aplicáveis. A conferência da autenticidade do documento está disponível com o código 1553529455 e chave de acesso 3d29d94f no endereço eletrônico <https://sapiens.agu.gov.br>. Informações adicionais: Signatário (a): RODRIGO GALVÃO, com certificado A1 institucional (\*.agu.gov.br). Data e Hora: 10-07-2024 02:48. Número de Série: 65437255745187764576406211080. Emissor: Autoridade Certificadora do SERPRO SSLv1.

GRUPO I – CLASSE III – Plenário  
TC 006.209/2019-0  
Natureza(s): Consulta  
Órgão/Entidade: Conselho da Justiça Federal  
Representação legal: não há

SUMÁRIO: CONSULTA. CJF. LEGALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT” (ALUGUEL SOB MEDIDA) PARA CONSTRUÇÕES EM TERRENOS DA UNIÃO. RESPOSTA AFIRMATIVA. MATÉRIA PARCIALMENTE ESCLARECIDA NO ACÓRDÃO 1.301/2013-TCU-PLENÁRIO. ELUCIDAÇÕES COMPLEMENTARES. REVERSÃO OBRIGATÓRIA DO BEM AO PATRIMÔNIO PÚBLICO NO FINAL DA AVENÇA. IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS ASSOCIADOS ÀS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS NO MODELO “BUILT TO SUIT”. BAIXO GRAU DE REGULAMENTAÇÃO DOS CONTRATOS DA ESPÉCIE NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO FEDERAL. NATUREZA DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO “BUILT TO SUIT” (ALUGUEL SOB MEDIDA) COM CLÁUSULA DE REVERSÃO DO BEM À ADMINISTRAÇÃO NO FINAL DA AVENÇA. SUJEIÇÃO ÀS REGRAS E PRINCÍPIOS ORÇAMENTÁRIOS E DE RESPONSABILIDADE FISCAL CIÊNCIA AO CONSULENTE, AO MINISTÉRIO DA ECONOMIA E À CASA CIVIL.

Existe amparo legal à utilização do modelo de locação sob medida, *built to suit*, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, hipótese em que se fazem necessários o procedimento licitatório, a concessão do direito de superfície ao eventual vencedor do certame e o atendimento às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário.

Os contratos de locação sob medida, *built to suit*, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos.

## RELATÓRIO

Trata-se de Consulta formulada Presidente do Conselho da Justiça Federal, à época, o Ministro do Superior Tribunal de Justiça João Otávio de Noronha, acerca da legalidade de contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* (aluguel sob medida) em terrenos da União.

2. Adoto como Relatório, com pontuais ajustes de forma, o bem lançado parecer da Procuradora-Geral Cristina Machado da Costa e Silva, do Ministério Público de Contas, que resume as

análises e conclusões da então Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana (SeinfraUrbana), responsável pela instrução do feito, agrega considerações complementares e emite opinião consonante com as proposições da unidade técnica (peça 14):

*Trata-se de Consulta formulada pelo Senhor Presidente do Conselho da Justiça Federal, Ministro João Otávio de Noronha [à época], a respeito de dúvida suscitada na aplicação de dispositivos legais e regulamentares relacionados à adoção do modelo de locação built to suit (aluguel sob medida) na Administração Pública*

2. *O questionamento diz respeito à possibilidade de a Justiça Federal deflagrar procedimento licitatório a fim de selecionar a melhor proposta com vistas à construção de edifícios por terceiros investidores, sob medida, em terrenos pertencentes à União, seguida de locação por prazo determinado, com reversão das edificações para a proprietária após o esgotamento do prazo contratual. A operacionalização de tal modalidade ocorre por meio da cessão do direito de superfície de terreno da União a terceiro, por tempo certo, com a contrapartida de obtenção de sedes próprias, sem a necessidade de realização direta das obras necessárias (cf. peça 1).*

3. *A Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana elaborou a instrução da peça 4, em que propôs conhecer da Consulta e responder afirmativamente ao consulente sobre a possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida em terrenos da União, observados certos requisitos.*

4. *Dada a relevância do tema para a Administração Pública, por meio do Despacho à peça 7, o eminente Relator, Ministro Raimundo Carreiro, com vistas a ampliar o debate em torno da questão jurídica em apreço, julgou pertinente ouvir este Parquet especializado.*

5. *Em primeiro parecer sobre a consulta, esta representante do Ministério Público de Contas, considerando que havia sido editada posteriormente à manifestação da Unidade Técnica, pelo Presidente da República, a Medida Provisória n.º 915, de 27/12/2019, avaliou que os arts. 5.º e 11-C do referido diploma poderiam interferir na análise elaborada à peça 4. Desse modo, submeteu os autos ao Relator com proposta de que a consulta fosse encaminhada para novo pronunciamento da Unidade Instrutiva, com retorno posterior a este Parquet, para pronunciamento definitivo de mérito (peça 8).*

6. *O Relator, por meio do Despacho à peça 9, acolheu o parecer deste Ministério Público, tendo encaminhado os autos à SeinfraUrbana para exame técnico complementar à luz da edição da Medida Provisória n.º 915.*

7. *Em atendimento à determinação do Relator, a Unidade Técnica elaborou o exame da peça 10. Ao concluir, asseverou que os instrumentos incorporados na Medida Provisória n.º 915 possuem natureza jurídica distinta da modalidade de contratação built to suit.*

8. *Retornados os autos a este Ministério Público de Contas, serão analisados conjuntamente a instrução da peça 4 e o exame técnico complementar da peça 10, visto conterem os elementos necessários e suficientes para que o Tribunal delibere sobre a questão formulada.*

9. *De início, concorda-se com a SeinfraUrbana que a presente consulta deve ser conhecida pelo Tribunal, uma vez satisfeitos os requisitos de admissibilidade previstos no art. 264, inciso V, e §§ 1.º e 2.º, do Regimento Interno/TCU.*

10. *A Unidade Técnica organizou a instrução da peça 4 de modo a primeiro responder à consulta, para, em seguida, complementar a análise do built to suit com considerações sobre os riscos relacionados à sua utilização. Para tanto, dividiu o exame técnico nos seguintes capítulos: (i) resposta à consulta; (ii) considerações sobre “built to suit”; e (iii) da avaliação pelo TCU.*

11. *No que tange ao questionamento da consulta, a conclusão da SeinfraUrbana foi pela possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida em terrenos da União, inclusive da*

legalidade de reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, destacando, contudo, a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário [relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho].

12. Quanto aos riscos identificados na utilização da modalidade *built to suit* pelo setor público, entendeu a Unidade Técnica que deve ser encaminhada cópia da deliberação que vier a ser proferida ao Ministério da Economia, para fins de alerta sobre os problemas constatados, como a ausência de um instrumento orçamentário adequado para aprovação do investimento, os possíveis impactos fiscais, a falta de definição de regras para limites do valor do aluguel e suas formas de atualização e a falta de previsão de garantias contratuais.

13. No exame técnico complementar da peça 10, a Unidade Técnica concluiu que os institutos do *built to suit*, previsto no art. 47-A da Lei n.º 12.426/2011, e do contrato de gestão para a ocupação de imóveis públicos, definido no art. 5.º da Medida Provisória n.º 915/2019, possuem natureza jurídica e objetivo distintos. Em acréscimo, que o art. 11-C da referida MP não se aplicaria ao *built to suit*.

14. Resumido o histórico dos autos, passa-se ao exame dos pontos mais relevantes da consulta. Para fins de organização, o parecer será dividido em três tópicos:

- i) resposta à consulta, considerando como fato superveniente a entrada em vigor da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021);
- ii) análise dos riscos levantados pela SeinfraUrbana relacionados ao potencial de expansão da utilização do *built to suit* pelos órgãos/entidades públicos; e
- iii) influência dos dispositivos da Medida Provisória n.º 915/2019 (convertida na Lei n.º 14.011/2020) na contratação *built to suit*.

[ADVENTO DA NOVA LEI DE LICITAÇÕES – LEI N.º 14.133/2021 – SUPERVENIENTE À CONSULTA]

15. Com relação ao primeiro tópico, **resposta à consulta**, considerando como fato superveniente a entrada em vigor da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021), é necessário que se avalie, do ponto de vista normativo, como ficou a regulamentação do *built to suit* depois da aprovação desse diploma, e se esse fato legislativo novo trouxe modificação em relação à resposta à consulta proposta pela SeinfraUrbana.

16. No ordenamento jurídico, a modalidade de locação *built to suit* está prevista em duas normas. A primeira corresponde ao art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 (introduzido pela Lei n.º 12.744/2012), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, redigido nos termos abaixo. Com a introdução desse artigo, voltado às locações privadas, o contrato *built to suit* deixou de ser um contrato atípico para ter regulação própria.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

17. Posteriormente, na seara dos contratos administrativos, foi incluído pela Lei n.º 13.190/2015 o art. 47-A na Lei n.º 12.462/2011, do Regime Diferenciado de Contratações Públicas,



*locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia), o novo diploma passou a prever, em artigo próprio, que as locações de imóveis pela Administração Pública dependem, em regra, da realização de licitação, conforme segue abaixo.*

*Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

24. *O art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 traz outra novidade, pois estabelece que a contratação direta, no caso da exceção prevista, ocorra por inexigibilidade de licitação, e não por dispensa, conforme define a Lei n.º 8.666/1993.*

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*[...]*

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

25. *Constata-se, com clareza, que o art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 tratou das locações de imóveis pelo poder público de modo bastante amplo e genérico, optando por um regime flexível dessa espécie de contratação. Nesse sentido, dada a teleologia da norma, seria incoerente supor que os contratos built to suit não estivessem abarcados em seu âmbito de aplicação.*

26. *Não há óbice, assim, a que a Administração Pública decida, motivadamente, celebrar contratos de locação de bens imóveis com locador que realize prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pelo poder público locatário, com fundamento no art. 51 da Lei n.º 14.133/2021. Por essa interpretação lógica, **o instituto contemplado no caput do art. 47-A da Lei do RDC não foi excluído pela nova lei de licitações e contratos, mas antes incorporado como uma das hipóteses de incidência de seu art. 51.***

27. *Há indicativos no texto do art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 de que as locações de imóveis pelo poder público avançaram em flexibilidade, com possibilidade de adoção de diferentes modelagens, ao fixar que “a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”.*

28. *Verifica-se que os requisitos do art. 51 autorizam as seguintes escolhas: i) licitações de edificações prontas, em que a exigência básica é que estejam em um estado de conservação previamente definido pela Administração; ii) licitações que podem demandar adaptações dos imóveis para o interesse do órgão/entidade licitante, cuja providência de execução ficará a cargo dos particulares, que por elas serão remunerados pelo pagamento dos aluguéis; e iii) licitações que exigirão grandes investimentos, cuja melhor expressão é o built to suit, em que o particular constrói ou reforma um imóvel conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário, sendo a amortização do investimento e o retorno financeiro obtidos pelos aluguéis pagos pelo poder público.*

29. *Qualquer que seja a modelagem adotada, incluindo o built to suit, a regra geral do art. 51 é que a locação deverá ser precedida de licitação, salvo se demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha (art. 74, inciso V). Além disso, é requisito essencial de toda contratação de locação de imóvel que o bem seja previamente avaliado, mesmo quando exigir investimentos vultosos. O fato de o art. 51 ter concedido maior margem discricionária ao administrador para celebrar contratos de locação de imóveis não o exime do ônus de observar os princípios insculpidos no art. 5.º da Lei n.º 14.133/2021,*

*especialmente os do planejamento, transparência, motivação e interesse público, bem como atender aos objetivos do processo licitatório definidos em seu art. 11.*

30. *Vislumbra-se, ademais, não haver incompatibilidade dos três parágrafos do art. 47-A da Lei do RDC que serão revogados com os ditames da Lei n.º 14.133/2021. O § 1.º encontra-se referendado na nova lei de licitações, pois a contratação built to suit continua a se sujeitar à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade aplicável às locações comuns. Em relação ao § 2.º, não há norma na nova lei de licitações que proíba que a contratação built to suit preveja a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, se estabelecida no contrato.*

31. *Por último, quanto ao § 3.º, a nova legislação deixa de exigir que o valor mensal da locação no built to suit não exceda a 1% do valor do bem locado. A despeito de inexistir na Lei n.º 14.133/2021 parâmetro para o valor máximo do aluguel, continua sendo obrigatório na fase preparatória do processo licitatório que os preços estimados pela Administração contratante sejam baseados em critérios realistas de custos a serem suportados pelo contratado. Desse modo, a fixação do percentual dos aluguéis mensais nos contratos built to suit deverá obedecer às referências de mercado.*

32. *Resta demonstrado, portanto, que a Administração Pública continua autorizada a utilizar o modelo built to suit para contratos de locação de imóveis, mesmo após a revogação da Lei do RDC prevista para ocorrer em 1.º de abril de 2023, tendo por fundamentos legais o art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 e os arts. 51 e 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, bem como as demais normas gerais de licitações públicas. Até a citada revogação, continuam válidos o art. 47-A da Lei n.º 12.462/2011 e o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, caso a Administração opte por utilizá-los no lugar da nova lei (art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021).*

33. *Com relação ao enfrentamento da questão posta na consulta, concordamos com os argumentos e ponderações que a SeinfraUrbana trouxe à peça 4, de modo que os desdobramentos legislativos discutidos acima não interferem no conteúdo da proposta de resposta ao consulente, mas antes atualizam elementos da análise instrutória.*

34. *Como mostrou a instrução, a grande vantagem na estruturação do built to suit pelo setor público consiste na possibilidade de contornar a indisponibilidade imediata de recursos para a aquisição, construção ou adaptação de imóveis, uma vez que o pagamento é diluído ao longo prazo contratual e inicia-se somente após a finalização da construção ou reforma do imóvel. Em cenários de escassez de recursos orçamentários para investimentos em obras, referido modelo de locação de imóveis pode representar uma solução que otimiza as necessidades presentes dos órgãos estatais sem sobrecarga financeira imediata.*

[MODELO BUILT TO SUIT EM TERRENOS DA UNIÃO: LICITAÇÃO E REVERSÃO DO BEM À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA AO FINAL DO CONTRATO]

35. *A Unidade Técnica avalizou a aplicação do modelo built to suit em terrenos pertencentes à União com base em interpretação do que foi decidido no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário. Com efeito, naquela assentada, o Tribunal prejudgou a tese de que a dispensa de licitação somente seria aplicável aos casos de terreno pertencente a particular. Embora não tenha constado expressamente do acórdão aprovado, não houve objeção naquela decisão à utilização do built to suit em terrenos públicos, subentendendo-se que esse caso dependeria de licitação.*

36. *Sobre a possibilidade de se prever a reversão do bem locado à Administração Pública ao final do contrato, está ela alinhada aos objetivos do built to suit. Em casos de construção em terrenos públicos, entendemos, a exemplo da Unidade Técnica, que a reversão é obrigatória, sob pena de perdurar após o prazo de locação uma situação de ilicitude, com uma edificação de propriedade privada mantida sobre um terreno público. Em casos de construção em terrenos privados, a escolha por reverter passa por um juízo de oportunidade e conveniência da*

*Administração, já que afetará diversos parâmetros da contratação, o que inclui o preço do aluguel, que será maior se houver reversão em função da necessidade de remuneração da construção e do terreno.*

37. *Revela-se plausível, ainda, que se inclua na resposta à consulta a importância de se observar as orientações contidas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário, especialmente o disposto em seus itens 9.3 e 9.4. Consta-se que os aspectos levantados e debatidos nos autos daquela consulta permanecem presentes e atuais para a etapa de planejamento das licitações, independentemente das alterações legislativas posteriores.*

[Itens 9.3 e 9.4 do Ac. 1.301/2013-TCU-Plenário:

9.3. *informar ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, adicionalmente, a administração pública deverá demonstrar claramente que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel e que o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem assim que a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei n.º 8.666/1993, sem prejuízo de se destacar que tudo isso deve estar devidamente justificado nos autos do processo de licitação, por meio de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios, em respeito ao art. 50, IV, da Lei n.º 9.784, de 1999, cabendo à administração pública fazer prova da legalidade dos atos e da regularidade da despesa pública perante os órgãos de controle financeiro, em obediência ao disposto no art. 70, parágrafo único, da Constituição de 1988 e nos termos do art. 113 da Lei n.º 8.666/1993;*

9.4. *esclarecer, ainda, ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que as contratações de locação sob medida de instalações prediais, inclusive de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da administração pública, devem observar, também, as seguintes orientações:*

9.4.1. *caracterização da efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta readequação;*

9.4.2. *comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal, de acordo com as "Orientações para destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG em 2010;*

9.4.3. *fundamentação da decisão pela locação sob medida baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional.]*

38. **Portanto, há embasamento técnico e jurídico suficiente para que se informe ao consulente sobre a possibilidade de utilização do modelo built to suit em terrenos da União, desde que se instaure um procedimento licitatório, se conceda o direito de superfície ao eventual vencedor, e se atenda às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário. Sugere-se aprimorar o texto da proposta da Unidade Técnica para que se esclareça que a reversão do bem à Administração Pública, nesses casos, é obrigatória.**

[ANÁLISE DE RISCOS INERENTES ÀS LOCAÇÕES BUILT TO SUIT E SUA CARÊNCIA REGULATÓRIA]

39. Com relação ao segundo tópico, análise dos riscos levantados pela SeinfraUrbana relacionados ao **potencial de expansão da utilização do built to suit** pelos órgãos/entidades públicos, reconhece-se que o tema foi competently explorado na instrução técnica, que detalhou os problemas que podem surgir ao longo do ciclo de uma contratação de locação sob medida, com potencial de impactar os entes públicos, responsáveis por planejar e conduzir as contratações, e o próprio TCU, na fiscalização dos atos correspondentes.

40. De modo sintético, os **riscos identificados** na instrução relativos à utilização do built to suit pelo setor público foram os seguintes:

- **Impactos fiscais sobre as contas públicas:** diferenciação quanto à natureza da despesa, devendo os aluguéis pagos serem tratados como despesa corrente, quando não houver reversão do imóvel ao final do contrato, ou despesa de capital (operação de crédito), nos casos em que a reversão for prevista. Necessidade de atendimento aos requisitos da LRF e da Constituição Federal, se houver registro como operação de crédito, bem como de observância aos limites de endividamento e à “Regra de Ouro”, com riscos de, no médio e longo prazo, os critérios de responsabilidade fiscal serem afetados se diversos órgãos da Administração Pública passarem a utilizar o modelo built to suit.

- **Impactos nas auditorias de obras públicas:** necessidade de adaptação, nas contratações do setor público, do ciclo privado característico do built to suit, com a adição de uma fase anterior relacionada ao estudo de demanda e de alternativas, mediante elaboração de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a escolha mais favorável da Administração, de modo a atender aos princípios de direito público.

- **Impactos nas licitações:** observância da obrigatoriedade de se promover licitação nos casos em que a construção for ocorrer em terreno público ou em terreno privado em que não há necessidade de uma localização específica, devendo a dispensa (inexigibilidade, nos termos da Lei n.º 14.133/2021) ficar restrita aos casos em que demonstrado que somente determinado imóvel, em terreno privado, atende às necessidades de instalação e de localização do órgão.

- **Impactos nos projetos das obras:** necessidade de a Administração aprovar os projetos da obra, e utilizar no mínimo um anteprojeto na licitação.

- **Impactos nos preços do aluguel:** necessidade de detalhamento da composição do preço total do aluguel, separando-se a parcela de amortização da aquisição do terreno, da construção ou das benfeitorias da parcela referente à remuneração do aluguel. Necessidade de regulamentação dos limites máximos e formas de atualização dos valores mensais a serem pagos.

- **Impactos na formalização do contrato:** influência de características dos contratos administrativos não existentes no setor privado, a exemplo da presença de cláusulas exorbitantes e da ausência de garantia para o locador de que os compromissos serão honrados pelo poder público, considerando a longa duração dos contratos, que ultrapassa a vigência dos instrumentos de planejamento e orçamento previstos na Constituição Federal.

- **Impactos na fase de implantação das obras:** necessidade de se fiscalizar adequadamente o cumprimento das obrigações contratuais, a exemplo da aderência da obra aos elementos definidos no anteprojeto.

41. Assiste razão à Unidade Técnica em externar preocupação quanto aos riscos identificados na utilização dos contratos built to suit pela Administração Pública. De fato, a **pouca regulamentação existente** sobre esse modelo, aliada ao **potencial de ampliação** de sua aplicação

*pelo poder público, pode gerar dúvidas nos órgãos contratantes sobre como operacionalizar as contratações, o que aumenta a insegurança jurídica, compromete a eficiência administrativa, e acarreta custos adicionais ao Estado.*

42. *Do ponto de vista de lei em sentido estrito, a regulamentação do built to suit é realmente genérica. Apenas permite que o modelo seja utilizado pela Administração, sem estabelecer critérios, definições ou normas específicas sobre como estruturar as contratações. Diante dessa limitação, entende-se que a forma mais eficiente de lidar com os riscos apontados seja mediante a aprovação de regras em regulamento infralegal, de modo que os gestores possam ser orientados por parâmetros objetivos na condução dos processos licitatórios.*

43. *A nova lei de licitações, por exemplo, prevê a edição de diversos regulamentos em seus artigos, para tratar de assuntos específicos. Não existe essa previsão expressa para as locações de imóveis. No entanto, nada impede que o poder público competente edite normas que regulamentem temas sujeitos a riscos consideráveis, mesmo que a lei assim não preveja, o que é caso dos contratos built to suit, cuja carência regulatória está patentemente demonstrada.*

44. *Na área de licitações e contratos, são diversas as normas regulamentadoras de matérias e temas específicos, que auxiliam os gestores a tomarem decisões fundamentadas. Citem-se, por exemplo, os seguintes decretos editados pelo Chefe do Poder Executivo:*

*- Decreto n.º 7.174/2010 - Regulamenta a contratação de bens e serviços de informática e automação pela administração pública federal, direta ou indireta, pelas fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público e pelas demais organizações sob o controle direto ou indireto da União.*

*- Decreto n.º 7.581/2011 - Regulamenta o Regime Diferenciado de Contratações Públicas - RDC, de que trata a Lei n.º 12.462, de 4 de agosto de 2011.*

*- Decretos n.º 7.709/2012, n.º 7.713/2012 e n.º 7.756/2013 - Estabelecem a aplicação de margens de preferência nas licitações realizadas no âmbito da Administração Pública Federal.*

*- Decreto n.º 7.983/2013 - Estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências.*

*- Decreto n.º 8.945/2016 - Regulamenta, no âmbito da União, a Lei n.º 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.*

*- Decreto n.º 9.412/2018 - Atualiza os valores das modalidades de licitação de que trata o art. 23 da Lei n.º 8.666/1993.*

45. *Existem, igualmente, normas editadas em nível ministerial, dentre as quais se exemplificam:*

*- Instrução Normativa n.º 5, de 26/5/2017 - Dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional. Editada pelo então Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.*

*- Instrução Normativa n.º 7, de 24/10/2018 - Disciplina as licitações e os contratos de serviços de promoção dos órgãos e entidades do Poder Executivo Federal. Editada pela Presidência da República.*

*- Instrução Normativa n.º 1, de 4/4/2019 - Dispõe sobre o processo de contratação de soluções de Tecnologia da Informação e Comunicação - TIC pelos órgãos e entidades*

*integrantes do Sistema de Administração dos Recursos de Tecnologia da Informação - SISF do Poder Executivo Federal. Editada pela Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.*

46. *A edição de regulamentos colabora com a padronização da gestão pública, por meio do estabelecimento de regras e procedimentos que servem de orientação para os gestores e órgãos de controle, levando à redução da insegurança jurídica e ao aumento da transparência e previsibilidade dos atos praticados. Em consonância com esse objetivo, prevê o art. 30 da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro que “As autoridades públicas devem atuar para aumentar a segurança jurídica na aplicação das normas, inclusive por meio de regulamentos, súmulas administrativas e respostas a consultas”.*

47. *Os riscos identificados pela SeinfraUrbana constituem um alerta do controle externo para que os órgãos responsáveis cogitem a **elaboração de estudos técnicos e pareceres sobre a possibilidade de normatização infralegal das contratações built to suit**. Para tanto, é relevante que as autoridades responsáveis tenham conhecimento das informações e elementos tratados neste processo.*

48. *Dessa forma, sugerimos **aprimorar o item c) da proposta da SeinfraUrbana**, para que seja dada ciência da deliberação que vier a ser proferida ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República, informando-os dos riscos apontados neste processo e no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a possibilidade de edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto.*

49. *Cabe alertar que recentemente foi prolatado o Acórdão n.º 1.928/2021-TCU-Plenário (Rel. Min. Benjamin Zymler), que tratou de auditoria realizada na Fundação Oswaldo Cruz (Fiocruz) com o objetivo de avaliar a adequação da modelagem built to suit no edital do Novo Centro de Processamento Final de Imunobiológicos de Bio-Manguinhos - RJ. Em substancial Voto, foram analisados diversos riscos associados à aplicação do built to suit à luz dos elementos concretos do edital auditado. A deliberação gerou a recomendação e a ciência abaixo reproduzidas, as quais, embora aludem a riscos específicos, demonstram que a linha proposta acima está condizente com a atuação do Tribunal.*

*9.2. recomendar à Casa Civil que, em face de sua atribuição de coordenação e integração das ações governamentais, avalie a conveniência e oportunidade de regulamentar as garantias a serem ofertadas pelo Poder Público em contratações built to suit de que trata o art. 47-A da Lei 12.462/2011, a fim de reduzir os fatores de riscos envolvidos nesses ajustes, permitir propostas mais vantajosas e viabilizar o uso desse modelo de contratação no âmbito de administração pública;*

*9.3. dar ciência desta deliberação ao Ministério da Economia a fim de que analise, para casos futuros, o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão, do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos (Lei 14.011/2020), do contrato de eficiência (Lei 14.133/2021) e do contrato de fornecimento e prestação de serviço associado (Lei 14.133/2021) como uma operação de crédito, verificando as condições que devem ser atendidas para a sua celebração;*

[ANÁLISE DE POSSÍVEIS EFEITOS DA MP 915/2019 NA CONTRATAÇÃO BUILT TO SUIT]

50. *Com relação ao terceiro tópico, influência dos dispositivos da Medida Provisória n.º 915/2019 na contratação built to suit, cabe lembrar que esta questão foi trazida aos autos no parecer desta representante do Ministério Público de Contas à peça 8. À época, chamou a atenção o art. 5.º da MP, que dispôs sobre os **contratos de gestão** para a ocupação de imóveis públicos, nos seguintes termos:*

*Art. 5º A administração pública poderá celebrar contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos.*

*§ 1º O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos consiste na prestação, em um único contrato, de serviços de gerenciamento e manutenção do imóvel, incluído o fornecimento dos equipamentos, materiais e outros serviços necessários ao uso do imóvel pela administração pública por escopo ou continuados.*

*§ 2º O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos poderá:*

*I - incluir a realização de obras para adequação do imóvel, incluída a elaboração dos projetos básico e executivo; e*

*II - ter prazo de duração de até vinte anos, quando incluir investimentos iniciais relacionados à realização de obras e o fornecimento de bens.*

*§ 3º Na hipótese de que trata o § 2º, as obras e os bens disponibilizados serão de propriedade do contratante.*

*§ 4º Ato do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto neste artigo.*

51. *No parecer da peça 8, entendeu-se que o artigo acima poderia incorporar nova norma à regulamentação do built to suit. Concluiu-se o mesmo em relação ao art. 11-C da Medida Provisória, que contemplou regras para avaliações dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União para fins de alienação onerosa. Propôs-se, então, que os autos fossem encaminhados para novo pronunciamento da Unidade Técnica acerca da possibilidade dos artigos da MP interferirem na análise inicial da consulta, o que foi acolhido pelo Relator à peça 9.*

52. *Em atendimento ao Despacho do Relator, a SeinfraUrbana elaborou o exame técnico complementar da peça 10. Em síntese, trouxe as seguintes considerações:*

*- Dentre as possibilidades de contratação built to suit, a única que poderia suscitar dúvida quanto à semelhança com o “contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos” definido no art. 5.º da MP seria a “reforma substancial de imóvel privado”.*

*- O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos se assemelha ao contrato de facilities, ou seja, envolve serviços condominiais, e tem por objeto a realização de atividades de infraestrutura de funcionamento do local de trabalho, secundárias à atividade fim do órgão, como, por exemplo, os serviços de jardinagem, manutenção predial, limpeza, “copeiragem”, entre outros.*

*- A ocupação prevista nos contratos de gestão envolve imóveis unicamente públicos. Se houver previsão de execução de obras nos contratos de gestão, a princípio, devem elas ficar adstritas à adequação do imóvel ao modelo de ocupação, não podendo incluir alterações substanciais na edificação.*

*- Tanto o built to suit, quanto o contrato de gestão da MP, buscam a ocupação de edificações para a execução de atividades públicas. No entanto, **enquanto o built to suit possui a natureza de contrato de locação de imóvel de terceiro privado, o contrato de gestão com execução de obra possui outra natureza, de contratação integrada de serviços terceirizados (contrato de facilities)** com o objetivo de promover melhorias e adaptações para viabilizar a utilização e ocupação do imóvel público.*

*- No built to suit, as reformas previstas devem ser substanciais, com modificação das características do imóvel privado para atender as especificações do locatário. Por outro lado, no contrato de gestão, as reformas envolvem pequenas adaptações, realizadas em imóvel público.*

- Tanto o *built to suit*, quanto o contrato de gestão, quando preveem investimentos em obras ou bens, poderão ter prazo de vigência alongado.
- O art. 11-C da MP não impacta na determinação dos parâmetros utilizados para a fixação dos valores do bem locado e da locação em si nos contratos *built to suit*, uma vez que, nos casos de execução de edificação em terreno público, o valor do terreno não compõe o cálculo do preço justo do aluguel.

53. Em virtude das diferenças acima, **concluiu a Unidade Técnica que os contratos *built to suit* na modalidade de reforma substancial não possuem a mesma natureza jurídica dos contratos de gestão para ocupação de imóveis públicos com a execução de obras.** Observou, ainda, que o advento do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos demandará que o gestor comprove, antes de decidir pela contratação *built to suit*, que os imóveis da carteira da Secretaria do Patrimônio da União, mesmo com pequenas reformas para adequação, não atendem a sua necessidade, o que alinha a aplicação do novo instituto ao entendimento do Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário.

54. Consigne-se que a MP n.º 915/2019 foi convertida na Lei n.º 14.011/2020, tendo sido os arts. 5.º e 11-C a ela incorporados, com pequenas modificações que não alteraram o seu sentido.

55. Como bem abordado no exame complementar da peça 10, são de fato inconfundíveis os contratos *built to suit* e os contratos de gestão para ocupação de imóveis públicos. O objeto do primeiro é uma locação de imóvel, com características peculiares, posto que envolve como obrigação do locador construir ou reformar um imóvel de sua propriedade conforme especificações pré-definidas pela Administração locatária. O contrato de gestão da Lei n.º 14.011/2020, de outra sorte, envolve primordialmente a prestação de serviços pela empresa contratada à Administração, cujo objetivo é terceirizar a gestão e manutenção do imóvel público onde o órgão desenvolve suas atividades.

56. A possibilidade de incluir nos contratos de gestão a realização de obras e o fornecimento de bens para adequação do imóvel não transmuta a natureza jurídica do contrato para uma locação sob medida, porquanto não se cogita de excluir do contrato de gestão sua contrapartida principal, que é a prestação de serviços necessários ao uso do imóvel pelo poder público, por escopo ou continuados, como prevê a lei. A realização de obras de adaptação do imóvel nos contratos de gestão revela-se mais um meio de preservar a segurança e solidez do bem público existente, mediante intervenções de menor impacto, permitindo sua utilização e aproveitamento pela Administração. No *built to suit*, a ideia é que a reforma do imóvel seja bem mais expressiva, no interesse de ter instalações adaptadas às necessidades do órgão/entidade contratante, providenciada em imóvel privado.

57. Apesar de distintas as naturezas jurídicas do *built to suit* e do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, eles concorrem entre si quando a Administração tiver mais de uma opção para gerir os imóveis e locais físicos de funcionamento de suas atividades. **Caberá às autoridades públicas avaliar as necessidades em cada caso, promover estudos técnicos, certificar-se dos aspectos jurídicos envolvidos, ponderar os custos, e analisar os impactos orçamentários e fiscais de cada solução, para, motivadamente, tomar a decisão que melhor atenda ao interesse público. Há de se observar, ademais, que para o contrato de gestão, o legislador cuidou de deixar margem para que o Poder Executivo regulamente o instituto (art. 7.º, § 5.º, da Lei n.º 14.011/2020).**

58. Como em toda contratação, existirão riscos na utilização do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, a exemplo do que foi tratado nestes autos para o *built to suit*. Tal discussão, no entanto, não se insere no escopo desta consulta. Considerando que a lei que instituiu

*o contrato de gestão é bem recente, caberão à prática administrativa e à jurisprudência dos tribunais debater as questões que surgirem no tempo certo.*

59. *Por fim, embora não tenha constado de sua proposta, a Unidade Técnica sugeriu que, em uma possível regulamentação dos impactos financeiros dos contratos built to suit, haja a **inclusão de uma fase de envio prévio das informações ao TCU, similarmente ao que ocorre para as Parcerias Público-Privadas (PPP) no rito da Instrução Normativa/TCU n.º 81/2018.** Não vemos impedimento à discussão desse tema pelo Tribunal, já que lhe compete, e não a outros órgãos, expedir atos e instruções normativas sobre matéria de suas atribuições.*

60. *Pelo exposto, esta representante do **Ministério Público de Contas** propõe:*

*a) conhecer da presente consulta, com fulcro no art. 1.º, inciso XVII, da Lei n.º 8.443/1992, c/c o art. 264, inciso V, e §§ 1.º e 2.º, do Regimento Interno/TCU;*

*b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, destacando a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário;*

*c) dar ciência da deliberação que vier a ser proferida ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República, informando-os dos riscos elencados neste processo e no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a possibilidade de edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto;*

*d) encaminhar cópia da deliberação a ser proferida ao Conselho da Justiça Federal; e*

*e) arquivar o presente processo, nos termos do art. 169, inciso V, do Regimento Interno/TCU.*

\*\*\*

3. A proposta do Ministério Público de Contas, retro, guarda estreita semelhança com o encaminhamento alvitrado na instrução de mérito da unidade técnica, à peça 4, conforme faço demonstrar na tabela comparativa a seguir, a contemplar apenas os pontos com redações diferentes:

MPTCU	UNIDADE TÉCNICA
<i>b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo <b>obrigatória a reversão do bem</b> à Administração Pública ao final do contrato, destacando a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário;</i>	<i>b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, inclusive da <b>legalidade de reversão do bem</b> à Administração Pública ao final do contrato, destacando, contudo, a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário;</i>
<i>c) dar ciência da deliberação que vier a ser proferida <b>ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República</b>, informando-os dos riscos elencados neste processo e no</i>	<i>c) encaminhar cópia da deliberação que vier a ser proferida, bem como desta instrução, <b>ao Ministério da Economia</b> para fins de alertar sobre os riscos apontados neste processo e no</i>

*Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a possibilidade de edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto;*

*Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações de aluguel sob medida, built to suit, empreendidas pela Administração Pública, como a ausência de um instrumento orçamentário adequado para aprovação do investimento, os possíveis impactos fiscais, a falta de definição de regras para limites do valor do aluguel e suas formas de atualização e a falta de previsão de garantias contratuais;*

4. Conforme pontuado no parecer transcrito, o Ministério Público de Contas endossa, na essência, as conclusões da unidade técnica, acrescentando a **obrigatoriedade da reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato de locação built to suit quando se tratar de imóvel em terreno da União**, e sugerindo, ainda, aos órgãos responsáveis que analisem a **possibilidade de “edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto”** em análise.

5. O feito foi originalmente levado à deliberação na Sessão Plenária de 20/10/2021, quando o então relator, Ministro Raimundo Carreiro, ao acolher proposta formulada pelo Ministro Benjamin Zymler na fase de discussão, excluiu o processo de pauta, encaminhando-o à então Secretaria de Macroavaliação Governamental, para análise dos aspectos de responsabilidade fiscal inerentes ao objeto da presente Consulta, nos termos do despacho à peça 15, cujo teor principal transcrevo a seguir:

*Considerando os debates ocorridos durante a apreciação deste processo na sessão Plenária de 20/10/2021, em especial os questionamentos apontados pelo Ministro Benjamin Zymler, quanto à necessidade de avaliar se os contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade built to suit (BTS) com cláusula de reversão futura do bem à Administração enquadram-se como operações de crédito, o que exigiria o atendimento às normas e requisitos da Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), conforme registrado no vídeo da referida sessão a partir de 1h 15min (vídeo disponível no canal deste Tribunal “TCU” na rede Youtube, endereço eletrônico <https://www.youtube.com/watch?v=Uz8gved2gnc>);*

*Considerando o disposto no subitem 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), verbis:*

*9.3. dar ciência desta deliberação ao Ministério da Economia a fim de que **analise, para casos futuros, o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão, do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos (Lei 14.011/2020), do contrato de eficiência (Lei 14.133/2021) e do contrato de fornecimento e prestação de serviço associado (Lei 14.133/2021) como uma operação de crédito, verificando as condições que devem ser atendidas para a sua celebração;** (grifei).*

*Considerando a existência de estudos desenvolvidos pela Secretaria de Macroavaliação Governamental (Semag) acerca do tema;*

*Considerando, enfim, a ausência de quórum mínimo para a deliberação em processo de consulta na Sessão Plenária de 20/10/2021, ex vi do 264, §4º, do Regimento Interno deste Tribunal.*

*Excluo o processo de pauta e, ato contínuo, encaminho o feito à Semag, para que apresente, no prazo de **quinze dias**, parecer conclusivo sobre a questão suscitada pelo Ministro Benjamin Zymler, com retorno a este relator via Ministério Público, que já oficiou nos autos.*

(...)

6. Esse despacho foi ratificado pelo Acórdão de Relação 3.078/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Raimundo Carreiro), que assinou novo prazo para a instrução do feito, de sessenta dias, e detalhou tópicos para análise da unidade especializada, *verbis*:

*ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, por unanimidade, realizar a oitiva do Ministério da Economia, em prazo não superior a 60 dias, sobre as conclusões da Semag a respeito do assunto, facultando-lhe acesso integral às peças do processo, em especial quanto aos tópicos a seguir elencados:*

*a) Quanto à natureza da contratação na modalidade de locação sob encomenda – “built to suit”, celebrada com fundamento no art. 47-A da Lei 12.462/2011 como operação de crédito, e à eventual necessidade de cumprimento da legislação orçamentária e financeira:*

*i. as locações sob encomenda – “built to suit”, ao realizarem a diluição temporal do valor devido ao empreendedor ao longo do contrato, caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da Lei Complementar 101/2000. Tal característica é especialmente verificada nos casos em que há a reversão obrigatória do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente ao patrimônio do ente público, nos termos do art. 47-A, § 2º, da Lei 12.462/2011;*

*ii. como condição para a assinatura do contrato, faz-se necessária a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica, nos termos do art. 32, inciso I, da Lei Complementar 101/2000;*

*iii. a operação de crédito é definitivamente materializada no momento do recebimento do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante. Como condição para o referido aperfeiçoamento da operação e o recebimento do objeto da locação sob encomenda, exigem-se, nos termos do art. 16, incisos I e II, e do art. 32, inciso II, ambos da Lei Complementar 101/2000:*

*a) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro;*

*b) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira;*

*c) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação; e*

*d) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional;*

*iv. quando da inclusão da operação de crédito no orçamento (no exercício de sua realização efetiva), bem como do recebimento do ativo pela entidade administrativa (registro da despesa primária com a incorporação do bem), deverá ser verificado o atendimento ao Teto de Gastos da EC 95/2016, à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, às metas fiscais de que trata a Lei Complementar 101/2000 e a Lei de Diretrizes Orçamentárias e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*

7. Os tópicos acima destacados coincidem com as conclusões assentadas na instrução à peça 333 do TC 008.162/2019-0 (replicada à peça 16 dos presentes autos), objeto do já referido Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), tratando-se de relatório de auditoria com enfoque no caso concreto do RDC Presencial 01/2021-BM, conduzido pela Fundação Oswaldo Cruz, tendo por objeto locação sob medida (*built to suit*) em terreno da União, com cláusula de reversão do bem construído ao patrimônio da Fiocruz.

8. A retomada da fase de instrução envolveu novas apurações e diligências complementares, impossibilitando o cumprimento do prazo assinado.

9. Reproduzo a seguir, com ajustes de forma, o teor principal da instrução conclusiva lavrada no âmbito da então Secretaria de Macroavaliação Governamental, endossada pela direção da unidade (peças 42 a 44):

### **HISTÓRICO**

2. *Cuidam os autos de consulta formulada pelo Sr. Presidente do Conselho da Justiça Federal, ministro João Otávio de Noronha, a respeito de dúvida suscitada na aplicação de dispositivos legais e regulamentares relacionados à adoção do modelo de locação built to suit (aluguel sob medida) na Administração Pública (peça 1).*

3. *Foi questionada, especificamente, a possibilidade de a Justiça Federal **aplicar o modelo em terrenos pertencentes à União, com previsão de reversão das edificações para a proprietária após o esgotamento do prazo contratual.** No Brasil, a utilização dessa modalidade de locação para a Administração Pública foi admitida a partir da Lei 13.190/2015, que alterou a Lei 12.462/2011 (lei do Regime Diferenciado de Contratação - RDC) ao incluir o art. 47-A:*

*Art. 47-A. A Administração Pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.*

*§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.*

*§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.*

*§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.*

4. *Considerando os debates ocorridos durante a apreciação deste processo na sessão Plenária de 20/10/2021 quanto à **necessidade de avaliar se os contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade built to suit com cláusula de reversão futura do bem à Administração enquadram-se como operações de crédito,** o antigo relator, ministro Raimundo Carreiro, encaminhou o feito à Semag, para que apresente parecer conclusivo sobre a questão (peça 15).*

5. *Reiterando-se entendimento originalmente expresso no TC 008.162/2019-0, considerou-se que a celebração de locação sob encomenda de imóvel (modalidade built to suit – BTS) pelo ente administrativo, quando envolve a **reversão obrigatória do bem** construído no patrimônio do ente público, equivale à aquisição financiada de bem, resultante de serviços de empreitada. Desse modo, a entidade administrativa assume o compromisso financeiro, nos dizeres do art. 29, inciso III, da LRF, de pagar as prestações durante todo esse período, pagamento que servirá tanto para amortizar os custos da construção quanto para remunerar os recursos financeiros do contratante empreendedor.*

6. *Havendo a previsão de reversão do imóvel para a Administração Pública, portanto, ocorrerá um pagamento mensal a um terceiro pelo recebimento de **um bem – resultado de serviços de empreitada** – a ser incorporado ao ativo permanente da entidade. Ocorrerá o pagamento de um valor de principal (referente à construção do imóvel) e de outra parcela que, embora seja contratualmente denominada de aluguel, trata-se na prática da remuneração dos juros devidos ao investidor durante a vigência do contrato.*

7. *Enfatizou-se que a operação de crédito deve ser considerada como **contratada** no momento da celebração do contrato de built to suit com o vencedor da licitação. É nesse momento*

que se fará necessária a existência de prévia e expressa autorização para a contratação, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica.

8. Isso ocorreria embora a operação devesse ser considerada realizada apenas no momento do recebimento da obra contratada. Assim, ainda que eventual ausência de autorização legislativa expressa não venha a impedir a realização da licitação, ela necessita ser concedida previamente à assinatura do contrato.

9. Repisou-se que, para a validade do recebimento do objeto contratual pela contratante (efetiva realização da receita de operação de crédito e ato de geração das despesas) seriam exigíveis: a) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro; b) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira; c) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação com entrada no exercício a que se refere o orçamento; e d) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional.

10. Reforçou-se que o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da Constituição Federal (CF) de 1988 e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007 deveria ser verificado quando da inclusão da operação de crédito no orçamento (no exercício de sua realização efetiva).

11. Quanto ao impacto das despesas submetidas ao Teto de Gastos, instituído pela Emenda Constitucional (EC) 95/2016, e às metas fiscais, verificou-se que o pagamento do contrato seria realizado mediante despesas financeiras, não primárias, que não sensibilizam o Teto de Gastos – apenas os juros passam a ser denominados de “aluguéis”.

12. Dessa forma, manifestou-se o entendimento inicial segundo o qual o impacto no Teto de Gastos e nos resultados fiscais seria verificado no exercício de materialização da operação de crédito, quando do recebimento do ativo pela entidade administrativa, momento em que deverá ser registrada a despesa de capital – investimento.

13. Após pronunciamento do MPTCU (peça 19), e considerando a complexidade da matéria e os diferentes aspectos abrangidos, como a interpretação e aplicação de normas de direito financeiro, a Corte de Contas, nos termos do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, decidiu realizar a oitiva do Ministério da Economia sobre as conclusões da Semag a respeito do assunto, em especial quanto aos tópicos a seguir elencados:

(...) [vide §6 deste Relatório]

14. Em resposta à oitiva, o Ministério da Economia encaminhou os seguintes documentos, a seguir analisados:

I - Nota Técnica SEI 4718/2022/ME (peça 31);

II - Nota Técnica SEI 3694/2022/ME (peça 32);

III - Ofício SEI 334906/2021/ME (peça 33);

IV - Parecer SEI 14159/2020/ME (peça 34);

V - Nota SEI 26/2022/CAF/PGACFFS/PGFN-ME (peça 35); e

VI - Nota Técnica SEI 5032/2022/ME (peça 37).

15. Em resposta à comunicação por meio eletrônico, o Banco Central do Brasil enviou a Nota Técnica DSTAT 2022/02, apresentando informações sobre o momento no qual ocorreria o impacto dessas operações na modalidade built to suit – com reversão do bem ao ente público – nas metas fiscais previstas na Lei de Responsabilidade Fiscal e fixadas na Lei de Diretrizes Orçamentárias (peça 40).

16. Por fim, em observância à ciência dada pelo Acórdão 1.982/2021-TCU-Plenário, o Ministério da Economia publicou a Nota Conjunta SEI 5/2022/CCONT/CCONF/SUCON/STN/SETO-ME, de modo a analisar o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão como operação de crédito, verificando as condições que devem ser atendidas para sua celebração (peça 41).

### **EXAME TÉCNICO**

#### **Secretaria de Orçamento Federal**

17. A Secretaria de Orçamento Federal, por meio da Nota Técnica SEI 4718/2022/ME (peça 31), concorda com o entendimento de que os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil. Por conseguinte, considera que a mencionada operação está sujeita aos limites e condições da LRF, notadamente às disposições de seu art. 32.

18. Também concorda que, em casos assim, é necessária **dotação orçamentária prévia** para contratualizar a operação de crédito relacionada ao instrumento BTS, devendo os impactos orçamentários e fiscais sobre as receitas e despesas da operação ser demonstrados desde a elaboração do orçamento e com seus reflexos na respectiva execução para todo o período contratual.

19. Manifesta que **a referida operação de crédito existe desde a sua contratação** e deve levar em consideração todo o seu período. Desse modo, a respectiva dotação deve ser previamente demonstrada no orçamento, cf. disposto no art. 32, § 1º, incisos I e II, da LRF, mesmo considerando-se a ocorrência de períodos de carência durante a construção ou reforma substancial, comum em contratos que utilizam o instrumento BTS.

20. Observa que, diferente do que ocorre em outras operações de crédito tradicionais, não haverá a priori o recolhimento de receita financeira à Conta Única do Tesouro, em virtude de que o financiamento é constituído pela disponibilização de bens e serviços à Administração.

21. Pontua, todavia, que haverá nos orçamentos registros de recursos provenientes da operação, na forma de fontes orçamentárias [Fonte 47 - Operações de Crédito Internas - em Bens e/ou Serviço ou a Fonte 49 - Operações de Crédito Externas - em Bens e/ou Serviços], em natureza de receita específica, quando do seu efetivo pagamento nas fontes mencionadas.

22. Além disso, suscita que deverá haver registro das operações de crédito contratuais na forma do Identificador de Doações e de Operação de Crédito (IDOC) nas dotações destinadas ao pagamento das obrigações contraídas pela Administração, seja durante o financiamento da construção ou da reforma substancial ou quando do pagamento de juros e amortização do empréstimo.

23. Acrescenta que tais identificações orçamentárias permitirão o controle das operações, face os requisitos e limites fiscais da LRF e da Lei 4.320/1964, para verificar o atendimento à Emenda Constitucional 95/2016 (Teto de Gastos), do art. 167, inciso III, da Constituição Federal (Regra de Ouro), bem como aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.

#### **Coordenação-Geral de Contabilidade da União/STN**

24. A Coordenação-Geral de Contabilidade da União, por meio da Nota Técnica SEI 3694/2022/ME (peça 32), esclareceu que se encontrava à época em elaboração minuta de nota técnica na qual seria proposta a contabilização dos fatos surgidos de operações de BTS. A contabilização proposta estaria apoiada na reversão ou não do bem móvel ou imóvel em favor da Administração Pública Federal.

25. *Caso o bem móvel ou imóvel não viesse a ser revertido, a proposta previa a contabilização de **ativo intangível** na forma de **direito de uso em constituição**, tendo como contrapartida o reconhecimento de **passivo de arrendamentos**, conforme diretrizes contidas na NBC TG 06 (R3) – Operações de Arrendamento Mercantil, de 24/11/2017, combinada com os itens 12, 14 e 15 da NBC TSP 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, de 21/11/2019.*
26. *Neste caso, finalizada a produção ou construção do bem móvel ou imóvel, a proposta versava sobre a reclassificação do direito de uso em constituição para a conta contábil específica no **ativo intangível**.*
27. *Por outro lado, caso o bem viesse a ser revertido, a proposta trazia o reconhecimento, em uma etapa inicial, de **ativo em construção**, em contrapartida a **passivo de financiamento de bens**. Ao finalizar a produção ou construção do bem móvel ou imóvel, o saldo reconhecido como ativo em construção seria então classificado para conta contábil específica do **ativo imobilizado**.*
28. *Posteriormente, em atendimento à ciência exarada no subitem 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário, a Subsecretaria de Contabilidade Pública da Secretaria do Tesouro Nacional (Sucon/STN) analisou as operações de BTS previstas no art. 47-A, § 2º, da Lei 12.462/2011, especificamente aquelas em que há a reversão de bens à Administração Pública.*
29. *Como resultado desta análise, foi editada e publicada na Central de Conteúdo da STN a Nota Conjunta SEI n. 5/2022/CCONT/CCONF/SUCON/STN/SETO-ME, de 6/6/2022, onde é explanado sobre o tratamento contábil a ser dado a este tipo de operação, analisada a seguir.*

#### **Ministério da Economia**

30. *Tece considerações sobre a contabilização de contratações de natureza análoga – Parceria Público Privada na modalidade administrativa, arrendamento mercantil e arrendamento operacional – e o conceito de operações de crédito, citando que o MCASP – 9ª edição (p. 385) e o item 63 da NBC TG 06 (R3) estabelecem que o arrendamento mercantil financeiro deve ser contabilizado **nos mesmos moldes da aquisição financiada de bens**.*
31. *Cita a NBC TG 06 (R3), que traz critérios para reconhecer se a operação traz natureza de arrendamento mercantil financeiro: i) o arrendamento transfere a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao final do prazo do arrendamento; ii) o arrendatário tem a opção de comprar o ativo subjacente a preço que se espera que seja suficientemente mais baixo do que o valor justo na data em que a opção se tornar exercível, para que seja razoavelmente certo, na data de celebração do arrendamento, que a opção será exercida; iii) o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente, mesmo se a propriedade não for transferida; iv) na data da celebração do arrendamento, o valor presente dos recebimentos do arrendamento equivale substancialmente à totalidade do valor justo do ativo subjacente; e v) o ativo subjacente é de natureza tão especializada que somente o arrendatário pode usá-lo sem modificações importantes.*
32. *Reconhece que, sendo certo e evidente no início do contrato de BTS que o arrendatário exercerá a opção de compra a ele facultada, e seja caracterizada a transferência substancial de todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente ao arrendatário, entende-se que a operação realizada pode ser caracterizada como um financiamento para a aquisição de bens obtidos pelo arrendatário, e não como uma simples operação de locação de bens pertencentes pelo arrendador.*
33. *Necessário, portanto, o **reconhecimento de um ativo pelo ente público**, em contrapartida do respectivo **passivo de financiamento**, devendo a escrituração contábil evidenciar o fato de acordo com sua essência.*
34. *Explana que, encerrada a fase de construção ou produção do bem classificado como arrendamento financeiro, e tendo a administração pública verificado que ele atende às*

*especificações requeridas contratualmente, chega-se o momento de reconhecer o ativo concluído, mediante reclassificação de contas patrimoniais, bem como a execução orçamentária relativa à receita de capital com operações de crédito e à da despesa de capital com investimentos.*

35. *Alerta que a previsão em Lei Orçamentária Anual e a autorização da respectiva operação de crédito devem se dar em momentos anteriores à contratação das operações.*

36. *Comenta que, em relação ao pagamento do financiamento obtido para a aquisição do bem, bem como dos encargos financeiros sobre ele incidentes, a execução orçamentária deverá evidenciar, respectivamente, a despesa de capital com a amortização de dívida e a despesa corrente com o pagamento de encargos.*

#### **Coordenação-Geral de Operações de Crédito de Estados e Municípios/STN**

37. *A Coordenação-Geral de Operações de Crédito de Estados e Municípios, por meio do Ofício SEI 334906/2021/ME (peça 33), esclarece que suas competências se limitam à verificação prévia do cumprimento de limites e de condições para a contratação de operações de crédito por Estados, Distrito Federal e Municípios, com ou sem a garantia da União. Dessa forma, não se inseriria em suas competências a emissão de juízo quanto ao enquadramento de estruturas de financiamento nos conceitos de operação de crédito estabelecidos na LRF ou em qualquer outra norma pertinente.*

#### **Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**

38. *A Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, por meio da Nota SEI 26/2022/CAF/PGACFFS/PGFN-ME (peça 34), menciona que a questão atinente ao enquadramento dos contratos denominados built to suit no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da LRF, já havia sido objeto de exame mediante o Parecer SEI 14159/2020/ME, em que haviam sido firmadas as seguintes conclusões:*

*a) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que há previsão de reversão dos bens ao Poder Público, ao final da locação, enquadram-se no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da Lei de Responsabilidade Fiscal, já que tal modalidade contratual assemelha-se à operação de arrendamento mercantil, prevista no referido dispositivo legal. Como consequência, tais espécies de contrato devem se submeter ao procedimento de verificação do cumprimento de limites e de condições estabelecido no art. 32 da LRF; e*

*b) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que não há previsão de reversão do bem ao Poder Público, ao final da locação, não se assemelham à operação de arrendamento mercantil, para fins do disposto no art. 29, inciso III, da LRF, diante da impossibilidade de aquisição do bem mediante financiamento, pela Administração, com a conversão do valor pago a título de aluguel. Ademais, não se observa, na locação sob encomenda sem previsão de reversão do bem ao Poder Público, qualquer semelhança com as demais figuras contratuais descritas no art. 29, inciso III, da LRF, motivo pelo qual conclui-se que os referidos contratos não se enquadram, a rigor, no conceito de operação de crédito delineado no supracitado dispositivo legal.*

#### **Coordenação-Geral de Estudos Econômico-Fiscais**

39. *A Coordenação-Geral de Estudos Econômico-Fiscais, por meio da Nota Técnica 5032/2022/ME (peça 37), pronuncia-se a respeito da repercussão sobre as estatísticas fiscais pelo critério “acima da linha” do Governo Central divulgadas pela referida Coordenação-Geral, bem como ao atendimento do Teto de Gastos da EC 95/2016 e às metas de resultado primário de que tratam a Lei de Responsabilidade Fiscal e a Lei de Diretrizes Orçamentárias.*

40. *A Coordenação tece considerações sobre os critérios que norteiam a apuração do resultado primário e sua relação com a estatística fiscal apurada pelo Banco Central do Brasil, e apresenta comentários sobre a relação desse sistema de estatísticas fiscais com o processo orçamentário. Expõe que as estatísticas “acima e abaixo da linha” desempenham papéis complementares no processo orçamentário-financeiro, sendo a primeira central para estruturação do orçamento e acompanhamento da sua execução ao longo do ano, e a segunda a métrica utilizada na aferição da meta de resultado fiscal.*

41. *Nesse sentido, considera prioritário preservar ao máximo a consistência metodológica entre os dois critérios de apuração e recomenda consulta ao Banco Central do Brasil acerca da sua apuração estatística da modelagem built to suit.*

42. *Sublinha que, apesar do registro da operação como sendo uma “aquisição financiada de bens” encontrar respaldo nas diretrizes contábeis (IPSAS 13) e na metodologia de estatísticas de finanças públicas (GFSM 2014), ela poderia significar a inexecuibilidade da transação requerida haja vista que seu impacto concentrado no tempo pode entrar em conflito com as restrições impostas pelas regras fiscais vigentes.*

### **Banco Central do Brasil**

43. *O Banco Central, em resumo, aponta à peça 40, que, dada a metodologia utilizada para o cálculo das estatísticas fiscais (Necessidade de Financiamento do Setor Público – NFSP e Dívida Líquida do Setor Público - DLSP), o impacto da operação built to suit no resultado primário do setor público deverá ocorrer ao longo do tempo, à medida em que forem realizados os pagamentos de aluguéis e financiamentos, e não no momento da celebração do contrato ou da efetiva materialização da operação (disponibilização do equipamento público financiado).*

44. *Aduz ao Government Finance Statistics Manual 2014 (GFSM 2014), o qual faria referência à criação de outros passivos do setor público, em que não há desembolso inicial de recursos – a exemplo de dívidas decorrentes de atraso no pagamento de salários. Nesses casos, em que não haveria registro de passivo para o setor público nas estatísticas de DLSP, o impacto das operações seria captado nas NFSP por meio da queda das disponibilidades do ente público no momento do efetivo pagamento da despesa ou passivo. Referida abordagem estaria alinhada com a adoção do regime de caixa na apuração das NFSP.*

45. *Assevera que a apuração das estatísticas de DLSP e NFSP busca mensurar, em linhas gerais, as necessidades de financiamento junto ao setor financeiro, no que se inclui a emissão de títulos e os empréstimos e financiamentos junto às instituições financeiras. Essa abrangência não contemplaria, portanto, passivos que poderiam ser considerados em um conceito mais abrangente de endividamento, tal como o PFLGG (Patrimônio Financeiro Líquido do Governo Geral).*

46. *Ressalta a necessidade de se observar a coerência do padrão metodológico ao longo do tempo, e de garantir que as fontes de dados sejam informações confiáveis e tempestivas, evitando-se trabalhar com dados estimados, imputados ou obtidos de outras fontes que não sejam instituições submetidas a rígidas regras de governança e de supervisão.*

47. *Responde, desse modo, que a imputação de empréstimo ao setor público no momento da entrega efetiva do bem financiado não se coaduna com a atual metodologia de apuração das NFSP, que adota o regime de caixa. Sendo o bem financiado um ativo não financeiro, ele não estaria incluído nas abrangências das estatísticas fiscais.*

48. *Além disso, manifesta que os pagamentos dos aluguéis/financiamentos serão captados como déficit primário (mediante redução das disponibilidades da conta única) ao longo do período, uma vez que não haverá registro de contrapartida (aumento de outro ativo)*

### Análise

49. *Verifica-se que se alcançou relativo consenso no entendimento segundo o qual os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil.*
50. *Dessa forma, reiteram-se as análises empreendidas quanto aos itens i e ii da alínea “a” do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário.*
51. *Acrescente-se que, conforme a manifestação da Coordenação Geral de Contabilidade – CCONT/STN, a operação haverá de ser contabilizada nos mesmos moldes da **aquisição financiada de bens**, uma vez que a contabilidade deve representar a essência econômica do fato. Nos termos do MCASP 9ª edição, o registro orçamentário de uma aquisição financiada de bens poderá ser feito de duas formas distintas:*
- I. No momento da aquisição, há registro da despesa orçamentária de capital pela aquisição financiada de bens (despesa com investimento) e receita orçamentária de capital pela operação de crédito (aquisição financiada de bens ou arrendamento mercantil financeiro), ainda que não haja ingresso efetivo de receita nos cofres públicos. No momento do pagamento das parcelas, há registro de despesa orçamentária com amortizações e encargos do financiamento; ou*
- II. No momento da aquisição, não há registro orçamentário. No momento do pagamento das parcelas, há registro de despesa orçamentária com amortizações e encargos do financiamento. Nesse caso, não são registradas receitas orçamentárias porque não há previsão de efetivo ingresso nos cofres públicos, porém deve ser feito o registro no grupo das contas de controles fiscais para que seja possível considerar o valor dessa operação no cálculo dos resultados primário e nominal, bem como na apuração das operações de crédito para fins de limite da LRF, e assim capturar seu impacto nos demonstrativos fiscais.*
52. *O documento ressalta que a metodologia adotada para o registro orçamentário deve ser evidenciada em notas explicativas. Independentemente da técnica de elaboração, controle e execução orçamentária adotada, que depende da Lei Orçamentária e demais atos normativos de cada ente da Federação, os aspectos patrimoniais resultantes da realização da aquisição financiada de bens devem ser reconhecidos, mensurados e evidenciados nas demonstrações contábeis.*
53. *Quanto ao item iii, da alínea “a”, do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, esta Secretaria manifestou (peça 333 do TC 008.162/2019 e peça 16, p. 14, do TC 006.209/2019-0) que a operação de crédito seria definitivamente materializada no momento do recebimento do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante. Entendeu-se como recebimento não o momento em que o ativo reverteria para o patrimônio público ao final do termo contratual, mas sim aquele em que ele entrasse em operação, produzindo a utilidade esperada para o contratado.*
54. *Mesmo assim, a longa separação temporal entre o momento da contratação e aquele inicialmente considerado como de efetiva realização da operação de crédito gerava diversas dificuldades em termos de regras orçamentárias e fiscais, dentre as quais se destacam o momento no qual ela teria que ser incluída no orçamento, quando precisaria ocorrer a autorização legal específica do art. 32, inciso I da LRF, e quando deveriam ser verificados o atendimento da Regra de Ouro e da Resolução do Senado Federal n. 48/2007.*
55. *Além disso, representava dificuldade em se estabelecer como seria exigível o cumprimento do art. 16, inciso I, da LRF, segundo o qual a criação de despesa exige estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes. Tal exigência seria inconsistente em uma operação que só viesse a ser considerada materializada depois de mais de dois exercícios de sua contratação.*

56. *Entretanto, a contabilização e o registro como aquisição financiada de bens ajudam a elidir a controvérsia, ao possibilitar aproximar os momentos de contratação e de efetiva realização da operação de crédito. Uma vez que se está, em última análise econômica, diante de uma aquisição financiada de bens, como salienta a CCONT/STN, a Administração Pública exercerá a atribuição de fiscalizar a execução do objeto contratado desde o início da execução contratual, em razão do art. 104, inciso III, da Lei 14.133/2021, bem como do art. 7º, caput, da Lei 14.011/2020, c/c o art. 67, caput, da Lei 8.666/1993.*
57. *Nesses termos, seria possível à Administração Pública contratante verificar e constatar tempestivamente o atingimento satisfatório e gradual do objeto pactuado no contrato celebrado, fazendo com que eventuais desvios constatados sejam corrigidos e possibilitando a expedição não apenas do termo de recebimento definitivo, mas também de recebimento provisório, os quais são previstos no caput do art. 73 da Lei 8.666/1993, e no art. 140, caput, da Lei 14.133/2021.*
58. *Nesses termos, ainda que o contratante, parceiro privado, retenha o controle imediato do ativo conforme os termos do BTS pactuado – não somente durante o prazo de construção, mas de operação, o ente público irá recebendo o objeto e o incorporando em suas contas do ativo. Ou seja, uma vez que a operação de crédito em questão venha a configurar, em essência econômica, uma aquisição financiada de bem imóvel, a **incorporação do ativo** em construção ao patrimônio da entidade e o correspondente **financiamento** da administração pública pelo contratante ocorrem não somente no momento do recebimento do ativo, mas a partir do momento em que ele for sendo construído.*
59. *Assim, a despesa de capital – investimento, em vez de recair unicamente no exercício de recebimento financeiro, há de ser diluída nos exercícios de construção. Apenas a forma de pagamento desse investimento é que será distinto, estendendo-se, por sua vez, durante o restante do período contratual, levando-se ainda em consideração os períodos de carência.*
60. *Em reunião com representantes das entidades anteriormente citadas (Banco Central, Secretaria do Tesouro Nacional), em 10/10/2022, foi salientado que a operação guarda pontos de contato com a “Aquisição financiada de bens móveis em moeda externa – fonte 0149”.*
61. *A operação, realizada pelo Comando da Aeronáutica [situação concreta invocada incidentalmente como subsídio às análises do objeto da Consulta], consiste na permuta de um passivo de fornecedores (financeiro) por um passivo de financiamento de longo prazo (permanente), com controle da dívida contratual externa. Assim, de forma análoga, ocorre a despesa orçamentária com a aquisição de um bem, e a receita orçamentária de operação de crédito sem fluxo financeiro.*
62. *Portanto, reforma-se o entendimento anteriormente exposto, segundo o qual a operação de crédito seria definitivamente materializada somente no momento do recebimento do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante. A operação se aproxima de aquisições financiadas de bens e arrendamentos mercantis financeiros convencionais, consideradas como realizadas no mesmo exercício de sua contratação ou no subsequente, a depender de quando inicie a construção do ativo objeto, situações mais comumente encontradas nas contratações da administração pública. Dessa forma, os requisitos fiscais e orçamentários podem ser exigidos desde sua contratação.*
63. *Já quanto ao item iv, da alínea “a”, do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, também tanto em primeira análise relativa ao tema (peça 333 do TC 008.162/2019- 0), quanto em uma segunda oportunidade (peça 16, p. 14), relativamente ao impacto das despesas submetidas à EC 95/2016 e às metas fiscais, manifestou-se que o pagamento do contrato seria realizado mediante despesas financeiras, e não primárias – apenas os juros passam a ser denominados de “aluguéis”, para fins contratuais.*

64. *Observa-se que, na proposta de encaminhamento da última instrução, o tema é mencionado no subitem “iv”, do item “a”, do parágrafo 92:*

*iv. quando da inclusão da operação de crédito no orçamento (no exercício de sua realização efetiva), bem como do recebimento do ativo pela entidade administrativa (registro da despesa primária com a incorporação do bem), deverá ser verificado o atendimento ao Teto de Gastos da EC 95/2016, à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, às metas fiscais de que trata a Lei Complementar 101/2000 e a Lei de Diretrizes Orçamentárias e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*

65. *Uma vez que se considera que a operação de crédito estará materializada desde o início da construção do ativo sob medida, o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007 pode ser verificado já durante a inclusão da operação de crédito no orçamento, observando-se sempre as previsões de como a despesa de capital – investimento será distribuída nos exercícios em que o ativo a ser futuramente incorporado estiver em construção.*

66. *Assim, a aferição da Regra de Ouro (verificar se as operações de crédito não excedem o montante das despesas de capital) deve ser realizada por ocasião da **elaboração da peça orçamentária**, com base nos valores propostos e autorizados, e após o encerramento do exercício financeiro, com base nos valores executados.*

67. *Já quanto às metas fiscais, esclarece-se que o citado trecho da parte dispositiva do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário não foi redigido de modo a implicar que o impacto da operação nas estatísticas e nas metas fiscais ocorreria, necessariamente, em algum dos momentos nele mencionados – quais sejam: i) inclusão da operação de crédito no orçamento; e ii) recebimento do ativo pela entidade administrativa.*

68. *Registre-se entretanto que, no corpo da instrução que a embasou e em exame processual anterior (peça 333, p. 15, do TC 008.162/2019-0, e peça 16, p. 14, dos presentes autos) manifestou-se entendimento – preliminar – segundo o qual o impacto no Teto de Gastos e nos resultados fiscais ocorreria no exercício de materialização da operação de crédito, quando do recebimento do equipamento pela entidade da administração pública contratante, ocasião na qual seria registrada a despesa de capital – investimento.*

69. *Tal entendimento era baseado justamente no fato de que a realização da operação de crédito não haveria de ser captada pelo Banco Central, visto que não ocorreria movimentação de recursos financeiros, mas sim disponibilização antecipada de bens e serviços. Afinal, como salientam a Coordenação-Geral de Estudos Econômico-Fiscais e o próprio Banco Central, o cálculo de resultado “abaixo da linha” se dá a partir da análise das variações na dívida líquida do Governo Central, tendo como base as informações registradas na contabilidade do sistema financeiro.*

70. *Conforme também ressaltado pela citada Coordenação-Geral, referida proposta de tratamento das operações de BTS como imputação do empréstimo (e correspondente despesa de capital) na data do recebimento do ativo encontraria respaldo no critério de apuração por competência, uma vez que não há movimentação financeira na origem da operação.*

71. *Reconhece-se que o tratamento inicialmente proposto, assim, não seria compatível com o padrão metodológico das necessidades de financiamento do setor público baseadas no MEFP 1986/FMI, pelo qual o resultado primário deve observar o critério “caixa”, de modo a exigir expressivos ajustes metodológicos para sua compatibilização.*

72. *Logo, quando do recebimento do bem financiado, não ocorreria impacto no resultado “abaixo da linha”, e, conseqüentemente, nas metas fiscais previstas na Lei de Responsabilidade Fiscal (art. 4, § 1º, da Lei Complementar 101/2000), apuradas conforme o regime de caixa. Por outro lado, à medida em que os juros e amortizações denominadas de “aluguéis” forem sendo*

desembolsados, o Banco Central do Brasil (BCB) viria a captar a redução do saldo da Conta Única, sem contrapartida em termos de ativo. Dessa forma, pela ótica “abaixo da linha”, o impacto primário da operação seria captado de forma diluída, ao longo dos exercícios remanescentes do contrato, após eventuais períodos de carência.

73. Assim, embora a incorporação do bem de capital ao ativo do ente público venha a constituir despesa primária de investimento, uma vez que a verificação do cumprimento das **metas fiscais de que trata a LRF** (art. 9º da LC 101/2000) se dá pelo cotejo da meta estabelecida na LDO com o resultado primário apurado pelo BCB pelo critério “abaixo da linha”, ficaria prejudicado o entendimento de submeter a despesa primária da operação BTS ao crivo da meta fiscal antes da própria realização da operação.

74. Raciocínio análogo, entretanto, não se aplica integralmente ao Regime Fiscal instituído pela EC 95/2016. Embora a metodologia do Teto de Gastos se baseie no total de despesas primárias pagas em 2016, acrescidas dos restos a pagar pagos em 2016 – o que estrutura o regime, pela lógica financeira, sob uma ótica de “caixa” – ela também abarca outras operações que afetaram o resultado primário do citado exercício de referência.

75. Nesse sentido, embora a despesa de investimento a ser reconhecida em cada exercício em que ocorrer a construção do imóvel não vá afetar o resultado primário pelo critério “abaixo da linha” – e, portanto, não impactará nas metas fiscais previstas pela LRF – elas continuam sendo despesas primárias, afetando, portanto, o resultado primário “acima da linha”.

76. Ademais, a própria contabilização da despesa de investimento associada a uma aquisição financiada de bem reconhece que há um “pagamento” após sua liquidação, embora não haja desembolso de numerário. O exemplo trazido refere-se à **aquisição financiada de um bem** no valor de R\$ 50.000,00 [BRASIL, Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público. 9ª ed. Brasília, 2021. P. 379-380].

#### **Pagamento da despesa de investimento**

Natureza da informação: orçamentária

D 6.2.2.1.3.03.xx Crédito Empenhado Liquidado a Pagar 50.000,00

C 6.2.2.1.3.04.xx Crédito Empenhado Liquidado Pago 50.000,00

Natureza da informação: controle

D 8.2.1.1.3.xx.xx DDR Comprometida por Liquidação e Entradas Compensatórias 50.000,00

C 8.2.1.1.4.xx.xx DDR Utilizada 50.000,00

#### **Registro de Controle Fiscal para fins de apuração dos resultados primário e nominal**

Natureza da informação: controle

D 7.6.3.1.0.00.00 Controle de Operações de Crédito para fins da LRF 50.000,00

C 8.6.3.1.x.01.00 Aquisição Financiada de Bens e Arrendamento Mercantil Financeiro 50.000,00

77. Assim, embora a despesa de investimento representada pela incorporação do bem de capital não venha a sensibilizar as metas fiscais previstas no art. 9º da LC 101/2000, suas etapas constituem despesa primária que sensibilizará o limite de que trata o art. 107 do ADCT de cada exercício de sua execução.

78. Veja-se, entretanto, que muito embora as análises iniciais tenham – em algum momento – se debruçado sobre quando ocorreria o impacto nas metas de resultado primário, a prévia verificação de atendimento às metas de resultado primário estabelecidas na LRF e a submissão ao regime fiscal estruturado pela EC 95/2016 e suas alterações **não estão** dentre os requisitos para a contratação de operação de crédito elencados no artigo 32 da Lei Complementar 101/2000.

79. *Por outro lado, conforme salientado pela Secretaria de Orçamento Federal, os recursos provenientes da operação são registrados na forma de fontes orçamentárias em natureza de receita específica. Além disso, nas dotações destinadas ao pagamento das obrigações contraídas pela Administração, deverá haver registro das operações de crédito na forma do Identificador de Doações e de Operação de Crédito (IDOC), seja durante o financiamento da construção/reforma substancial, seja quando do pagamento de juros e amortização do empréstimo.*
80. *Referidas identificações orçamentárias permitirão o controle das operações para verificar o atendimento ao art. 167, inciso III, da Constituição Federal (Regra de Ouro), conforme exigido pelo art. 32, inciso V, da LRF, bem como aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*
81. *Reforce-se que o escopo original dos citados processos de consulta era responder aos questionamentos – feitos pelas entidades da administração pública – se a operação revestia ou não do caráter de operação de crédito, mas não exaurir a maneira como o assunto viria a ser tratado pelos órgãos competentes para: i) coordenar o processo de alocação de recursos públicos durante o ciclo orçamentário; e ii) registrar os respectivos impactos nas estatísticas contábeis decorrentes de tal entendimento.*
82. *A regulamentação minudente do referido assunto é competência da Secretaria de Orçamento Federal e da Secretaria do Tesouro Nacional, atualmente ligadas ao Ministério da Economia, nos termos dos artigos 16 a 18, da Lei 10.180/2001.*
83. *Por outro lado, conforme ressaltado pelo Banco Central, a apuração das estatísticas macroeconômicas do setor fiscal segue metodologia e critérios próprios, não necessariamente se vinculando com a legislação orçamentária e com os registros contábeis e gerenciais das entidades governamentais, as quais podem seguir dinâmica distinta.*

## **CONCLUSÃO**

84. *Verifica-se que se alcançou relativo consenso no entendimento segundo o qual os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil. Dessa forma, reiteram-se as análises empreendidas quanto aos itens i e ii da alínea “a”, do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário.*
85. *Quanto ao item iii, da alínea “a”, do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, tendo em vista a evolução do entendimento para a contabilização da operação como aquisição financiada de bens, reforma-se o entendimento anteriormente exposto, segundo o qual a operação de crédito seria definitivamente materializada apenas no momento do recebimento integral do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante.*
86. *Uma vez que a operação estaria concretizada no mesmo exercício ou naquele subsequente ao de sua contratação, mostra-se viável exigirem-se, nos termos do art. 16, incisos I e II, e do art. 32, inciso II, ambos da Lei Complementar 101/2000: a) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro; b) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira; c) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação; e d) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional.*
87. *Quanto ao item iv da alínea “a” do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, esclarece-se que tanto na contratação da operação, quanto por ocasião da efetiva realização da operação de crédito, não ocorrerá impacto no resultado “abaixo da linha”, e, conseqüentemente, nas metas fiscais previstas na Lei de Responsabilidade Fiscal (art. 4, § 1º, da Lei Complementar 101/2000) e fixadas pela Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício.*



- a.4) na regulamentação minudente de como será realizado o registro do fato contábil na contabilidade pública patrimonial e orçamentária, assunto inserido nas competências da Secretaria de Orçamento Federal e da Secretaria do Tesouro Nacional, atualmente ligadas à Secretaria Especial do Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia, deverão ser asseguradas as devidas segurança jurídica e transparência, além de medidas que visem à gestão fiscal responsável;*
- b) encaminhar cópia do Acórdão ao Conselho da Justiça Federal e à Secretaria Especial de Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia; e*
- c) encerrar o presente processo, com fundamento no art. 169, inciso V, do Regimento Interno do TCU.*

É o Relatório.

## VOTO

Trata-se de Consulta formulada Presidente do Conselho da Justiça Federal, acerca da legalidade de contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* (aluguel sob medida ou BTS) em terrenos da União, nos seguintes termos (peça 1):

*consulto esse Órgão sobre a possibilidade de a Justiça Federal deflagrar procedimento licitatório a fim de selecionar a melhor proposta com vistas à construção, sob medida, de edifícios, por terceiros investidores, em terrenos pertencentes à União, seguida de locação por prazo determinado, com reversão das edificações para a proprietária após o esgotamento do prazo contratual. Trata-se, em verdade, de modalidade que se operacionaliza através da cessão do direito de superfície de terreno da União a terceiro, por tempo certo, com a contrapartida de obtenção de sedes próprias sem a necessidade de realização direta das obras necessárias. (Grifei).*

2. Presentes os requisitos de admissibilidade fixados nos art. 264, inciso V, e §§ 1º e 2º, do Regimento Interno deste Tribunal, cumpre conhecer da presente consulta.

3. O feito foi devidamente instruído pela então Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana (SeinfraUrbana) e submetido, pelo relator antecedente, o Ministro Raimundo Carreiro, à oitiva do Ministério Público de Contas, representado pela Procuradora-Geral Cristina Machado da Costa e Silva, cujo parecer endossou, na essência, as conclusões uniformes da unidade técnica, a responder **positivamente** à indagação formulada pela autoridade consulente.

4. A legalidade dos contratos de locação de imóveis sob modelo *built to suit* já foi reconhecida pela jurisprudência deste Tribunal, a exemplo do Acórdão 1.301/2013-Plenário (relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho), também referente a consulta, e do Acórdão 1.928/2021-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), ambos citados no Relatório.

5. As percucientes análises realizadas pela unidade técnica e pela ilustre Procuradora-Geral revelam que o procedimento em tela possui amparo na interpretação sistemática do ordenamento jurídico aplicável à espécie, com destaque para os seguintes dispositivos:

- **art. 47-A da Lei 12.462/2011** (locações no modelo *built to suit* na Administração Pública, vigente até 30/12/2023, nos termos do art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):

*Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.*

*§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.*

*§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.*

*§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.*

- **art. 51 da Lei 14.133/2021** (locação de bens imóveis na nova Lei de Licitações):

*Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

**- art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991** (locações no modelo *built to suit* no âmbito privado, aplicável aos contratos administrativos, por analogia, nos termos do art. 89 da Lei 14.133/2021, após a revogação do art. 47-A da Lei 12.462/2011, prevista no art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):

*Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.*

6. Além da demonstração do amparo legal às locações *built to suit* pela Administração Pública, a fase instrutória aprofundou análises para demonstrar os riscos inerentes a esse modelo de contratação, a sugerir a necessidade de estudos pelos órgãos responsáveis com o fito de editar normas regulamentares para suprir a lacuna normativa associada à prevenção desses fatores de risco, assim resumidos no parecer levado ao Relatório:

**- Impactos fiscais sobre as contas públicas:** *diferenciação quanto à natureza da despesa, devendo os aluguéis pagos serem tratados como despesa corrente, quando não houver reversão do imóvel ao final do contrato, ou despesa de capital (operação de crédito), nos casos em que a reversão for prevista. Necessidade de atendimento aos requisitos da LRF e da Constituição Federal, se houver registro como operação de crédito, bem como de observância aos limites de endividamento e à “Regra de Ouro”, com riscos de, no médio e longo prazo, os critérios de responsabilidade fiscal serem afetados se diversos órgãos da Administração Pública passarem a utilizar o modelo built to suit.*

**- Impactos nas auditorias de obras públicas:** *necessidade de adaptação, nas contratações do setor público, do ciclo privado característico do built to suit, com a adição de uma fase anterior relacionada ao estudo de demanda e de alternativas, mediante elaboração de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a escolha mais favorável da Administração, de modo a atender aos princípios de direito público.*

**- Impactos nas licitações:** *observância da obrigatoriedade de se promover licitação nos casos em que a construção for ocorrer em terreno público ou em terreno privado em que não há necessidade de uma localização específica, devendo a dispensa (inexigibilidade, nos termos da Lei n.º 14.133/2021) ficar restrita aos casos em que demonstrado que somente determinado imóvel, em terreno privado, atende às necessidades de instalação e de localização do órgão.*

**- Impactos nos projetos das obras:** *necessidade de a Administração aprovar os projetos da obra, e utilizar no mínimo um anteprojeto na licitação.*

**- Impactos nos preços do aluguel:** *necessidade de detalhamento da composição do preço total do aluguel, separando-se a parcela de amortização da aquisição do terreno, da construção ou das benfeitorias da parcela referente à remuneração do aluguel. Necessidade de regulamentação dos limites máximos e formas de atualização dos valores mensais a serem pagos.*

**- Impactos na formalização do contrato:** *influência de características dos contratos administrativos não existentes no setor privado, a exemplo da presença de cláusulas exorbitantes e da ausência de garantia para o locador de que os compromissos serão*

*honrados pelo poder público, considerando a longa duração dos contratos, que ultrapassa a vigência dos instrumentos de planejamento e orçamento previstos na Constituição Federal.*

**- Impactos na fase de implantação das obras:** *necessidade de se fiscalizar adequadamente o cumprimento das obrigações contratuais, a exemplo da aderência da obra aos elementos definidos no anteprojeto.*

7. As propostas de encaminhamento da unidade técnica e do *Parquet* especializado, embora de essências convergentes, apresentaram divergências pontuais, conforme explicitado na tabela que inseri no Relatório, aqui reprisada:

MPTCU	SEINFRAURBANA
<i>b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo <b>obrigatória a reversão do bem</b> à Administração Pública ao final do contrato, destacando a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário;</i>	<i>b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, inclusive da <b>legalidade de reversão do bem</b> à Administração Pública ao final do contrato, destacando, contudo, a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário;</i>
<i>c) dar ciência da deliberação que vier a ser proferida <b>ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República</b>, informando-os dos riscos elencados neste processo e no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a possibilidade de edição de regulamentos <b>infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto</b>;</i>	<i>c) encaminhar cópia da deliberação que vier a ser proferida, bem como desta instrução, <b>ao Ministério da Economia</b> para fins de alertar sobre os riscos apontados neste processo e no Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações de aluguel sob medida, built to suit, empreendidas pela Administração Pública, como a ausência de um instrumento orçamentário adequado para aprovação do investimento, os possíveis impactos fiscais, a falta de definição de regras para limites do valor do aluguel e suas formas de atualização e a falta de previsão de garantias contratuais;</i>

8. A proposta do Ministério Público de Contas diverge da apresentada pela unidade técnica apenas por acrescentar a **obrigatoriedade da reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato de locação built to suit quando se tratar de imóvel em terreno da União** e sugerir aos órgãos responsáveis que analisem a **possibilidade de “edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto”**.

## II

9. Feito esse necessário histórico, alinhado-me, com ajustes de forma, à proposta de encaminhamento formulada pela ilustre Procuradora-Geral, incorporando a este Voto, como razões de decidir, os fundamentos consignados no parecer que integra o Relatório.

### LEGALIDADE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO BUILT TO SUIT

10. De fato, os marcos legais que amparam o contrato de locação no modelo *built to suit* estão bem evidenciados nos pareceres e devidamente reproduzidos na parte inicial deste Voto.

11. A par disso, conforme já assinalado, a legalidade desse tipo de contratação já foi reconhecida por esta Corte de Contas nos mencionados Acórdãos 1.301/2013-Plenário (relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho) e 1.928/2021-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler).

LOCAÇÕES *BUILT TO SUIT* EM PRÓPRIOS NACIONAIS - REVERSÃO DO BEM À ADMINISTRAÇÃO E SUJEIÇÃO À REGRA GERAL DE LICITAÇÃO

12. Quanto à obrigatoriedade da reversão do bem à Administração Pública ao final da avença, tal medida se justifica porque se trata de construção ou reforma em próprio nacional.

13. Também a regra da licitação incide na espécie, pois não se trata da hipótese de exceção prevista no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021 (Lei de Licitações) - “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações **e de localização** tornem necessária sua escolha”. Isso porque, no caso em estudo, a localização do imóvel já está decidida pela Administração, pois **se trata de terreno ou imóvel próprio**, cabendo selecionar junto ao mercado, entre vários potenciais licitantes, quem oferecerá a melhor proposta para a reforma ou construção destinada ao contrato de aluguel. Assim, prevalece a regra geral da licitação.

14. Essa dicção já foi abraçada na resposta à consulta objeto do referido Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário:

*9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de **a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador.** (Grifei).*

#### NECESSIDADE DE APERFEIÇOAMENTO DA REGULAMENTAÇÃO DA MATÉRIA

15. No que tange à sugestão do *Parquet* para cientificar o então Ministério da Economia (sucedido, nas competências que interessam à presente consulta, pelo Ministério da Fazenda e pelo Ministério do Planejamento e Orçamento) e a Casa Civil da Presidência da República acerca dos riscos identificados na fase de instrução deste processo e no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário, acolho a proposta, mas sem fazer menção expressa ao referido *decisum*.

16. Isso porque a deliberação assinalada, incluindo os respectivos relatório e voto, não analisou especificamente os riscos inerentes ao modelo de contratação em exame, mas sim as condições ou cautelas necessárias à sua adoção, o que, como visto, já está contemplado na resposta à presente consulta (“...bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário”).

17. Outrossim, o Relatório que ora apresento, a ser levado ao conhecimento dos órgãos destinatários, já reproduz as condições definidas na resposta à consulta de 2013.

18. Para finalizar a análise deste primeiro tópico da consulta, observo que a necessidade de aperfeiçoar a regulamentar esse modelo contratual já foi reconhecida por este Tribunal no Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), conforme se extrai da recomendação então endereçada à Casa Civil e da ciência feita ao então Ministério da Economia, relacionadas, respectivamente, aos riscos associados às garantias contratuais da Administração em favor do contratado e aos aspectos de responsabilidade fiscal, ambos assinalados nas análises empreendidas na presente consulta, *verbis*:

*9.2. recomendar à Casa Civil que, em face de sua atribuição de coordenação e integração das ações governamentais, avalie a conveniência e oportunidade de regulamentar as garantias a serem ofertadas pelo Poder Público em contratações built to suit de que trata o art. 47-A da Lei 12.462/2011, a fim de reduzir os fatores de riscos*

*envolvidos nesses ajustes, permitir propostas mais vantajosas e viabilizar o uso desse modelo de contratação no âmbito de administração pública;*

*9.3. dar ciência desta deliberação ao Ministério da Economia a fim de que analise, para casos futuros, o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão, do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos (Lei 14.011/2020), do contrato de eficiência (Lei 14.133/2021) e do contrato de fornecimento e prestação de serviço associado (Lei 14.133/2021) como uma operação de crédito, verificando as condições que devem ser atendidas para a sua celebração; (grifei).*

19. Assim, para melhor eficácia da cientificação proposta na presente assentada, convém mencionar que se trata de informação complementar ao disposto nos subitens 9.2 e 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário.

### III

CARACTERIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT* COM CLÁUSULA DE REVERSÃO FUTURA DO BEM À ADMINISTRAÇÃO COMO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

20. O segundo aspecto estudado na presente consulta, embora extrapole a indagação formulada pelo Conselho da Justiça Federal, foi incorporado ao escopo deste processo em face de provocação formulada pelo Ministro Benjamin Zymler, na Sessão Plenária de 20/10/2021, o que ensejou nova instrução, desta feita pela então Secretaria de Macroavaliação Governamental.

21. O ponto enfocado foi a necessidade de **avaliar se os contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* com cláusula de reversão futura do bem à Administração enquadram-se como operações de crédito, o que exigiria o atendimento às normas e requisitos aplicáveis à espécie, notadamente quanto às regras orçamentárias e à Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).**

22. Conforme visto na instrução complementar coligida no Relatório, a unidade especializada, após analisar as manifestações técnicas de diversos órgãos governamentais vinculados ao tema, confirmou a assertiva de que o tipo de contratação considerada na presente consulta constitui **operação de crédito**.

23. A justificativa da tese assinalada pode ser resumida na seguinte passagem da referida instrução:

*6. Havendo a previsão de reversão do imóvel para a Administração Pública, portanto, ocorrerá um pagamento mensal a um terceiro pelo recebimento de um bem – resultado de serviços de empreitada – a ser incorporado ao ativo permanente da entidade. Ocorrerá o pagamento de um valor de principal (referente à construção do imóvel) e de outra parcela que, embora seja contratualmente denominada de aluguel, trata-se na prática da remuneração dos juros devidos ao investidor durante a vigência do contrato. (Grifo original).*

24. Para efeito de classificação como operações de crédito, a equivalência entre a compra financiada de bens e a locação *built to suit* com aquisição final do objeto pactuado decorre de uma característica comum às duas espécies contratuais: em ambos os casos, a Administração Pública contratante adquire a posse e começa a usufruir do bem antes de sua quitação integral e aquisição definitiva, assumindo, em contrapartida, obrigações financeiras de pagamento ao fornecedor do bem ao longo de uma determinada série temporal. E, nessa linha, o inciso III do art. 29 da Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF) classifica expressamente a aquisição financiada de bens e outras operações assemelhadas como operações de créditos.

*Art. 29. (...) III - operação de crédito: compromisso financeiro assumido em razão de mútuo, abertura de crédito, emissão e aceite de título, aquisição financiada de bens, recebimento antecipado de valores provenientes da venda a termo de bens e serviços, arrendamento mercantil e outras operações assemelhadas, inclusive com o uso de derivativos financeiros; (grifei).*

25. A classificação das locações sob medida com aquisição do bem ao final da avença como operações de créditos foi unânime entre os entes governamentais que opinaram nos autos, a saber: Ministério da Economia (à época), Banco Central do Brasil, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria de Orçamento Federal e Coordenação-Geral de Contabilidade da União/STN (a Coordenação-Geral de Operações de Crédito de Estados e Municípios/STN não emitiu juízo sobre a questão).
26. A partir dessa premissa, as análises ramificaram-se para as questões pontuadas no Acórdão de Relação 3.078/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Raimundo Carreiro).
27. Dessarte, a unidade especializada emitiu a seguinte proposta de encaminhamento:
- a) *Responder ao consulente que:*
- a.1) *as locações sob encomenda – built to suit –, ao realizarem a diluição temporal do valor devido ao empreendedor ao longo do contrato, caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da Lei Complementar 101/2000. Tal característica é especialmente verificada nos casos em que há a reversão obrigatória do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente ao patrimônio do ente público, nos termos do art. 47-A, § 2º, da Lei 12.462/2011;*
- a.2) *como condição para a assinatura do contrato, exigem-se, nos termos do art. 16, incisos I e II, e do art. 32, inciso II, ambos da Lei Complementar 101/2000: i) a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica, ii) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro; iii) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira; iv) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação; e v) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional;*
- a.3) *quando da inclusão da operação de crédito no orçamento, deverá ser verificado o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*
- a.4) *na regulamentação minudente de como será realizado o registro do fato contábil na contabilidade pública patrimonial e orçamentária, assunto inserido nas competências da Secretaria de Orçamento Federal e da Secretaria do Tesouro Nacional, atualmente ligadas à Secretaria Especial do Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia, deverão ser asseguradas as devidas segurança jurídica e transparência, além de medidas que visem à gestão fiscal responsável;*
- b) *encaminhar cópia do Acórdão ao Conselho da Justiça Federal e à Secretaria Especial de Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia; e*
- c) *encerrar o presente processo, com fundamento no art. 169, inciso V, do Regimento Interno do TCU.*
28. Acolho as análises e conclusões da unidade especializada, ressalvando, contudo, que a resposta à consulta, no ponto em questão, não requer o nível de detalhamento proposto.
29. Isso porque, conforme visto no Relatório, os entendimentos expressos pela antiga Semag guardam consonância com as teses já abraçadas, na essência, pelos órgãos de regulamentação e controle primários ouvidos nos autos. Apenas para exemplificar, cito:

Secretaria de Orçamento Federal:

*17. A Secretaria de Orçamento Federal, por meio da Nota Técnica SEI 4718/2022/ME (peça 31), concorda com o entendimento de que os contratos de locação sob encomenda*

*celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil. Por conseguinte, considera que a mencionada operação está sujeita aos limites e condições da LRF, notadamente às disposições de seu art. 32.*

18. Também concorda que, em casos assim, é necessária dotação orçamentária prévia para contratualizar a operação de crédito relacionada ao instrumento BTS, devendo os impactos orçamentários e fiscais sobre as receitas e despesas da operação ser demonstrados desde a elaboração do orçamento e com seus reflexos na respectiva execução para todo o período contratual.

19. (...) a referida operação de crédito existe desde a sua contratação e deve levar em consideração todo o seu período. Desse modo, a respectiva dotação deve ser previamente demonstrada no orçamento, cf. disposto no art. 32, § 1º, incisos I e II, da LRF, mesmo considerando-se a ocorrência de períodos de carência durante a construção ou reforma substancial, comum em contratos que utilizam o instrumento BTS. (Grifei).

Ministério da Economia:

30. (...) [cita] que o MCASP – 9ª edição (p. 385) e o item 63 da NBC TG 06 (R3) estabelecem que o arrendamento mercantil financeiro deve ser contabilizado **nos mesmos moldes da aquisição financiada de bens** (grifo original).

33... *Necessário, portanto, o reconhecimento de um ativo pelo ente público, em contrapartida do respectivo passivo de financiamento, devendo a escrituração contábil evidenciar o fato de acordo com sua essência* (grifo original).

35. (...) a previsão em Lei Orçamentária Anual e a autorização da respectiva operação de crédito devem se dar **em momentos anteriores à contratação das operações**. (Grifei).

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional:

38. (...) por meio da Nota SEI 26/2022/CAF/PGACFFS/PGFN-ME (peça 34), menciona que a questão atinente ao enquadramento dos contratos denominados built to suit no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da LRF, já havia sido objeto de exame mediante o Parecer SEI 14159/2020/ME, em que haviam sido firmadas as seguintes conclusões:

a) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que há previsão de reversão dos bens ao Poder Público, ao final da locação, enquadram-se no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da Lei de Responsabilidade Fiscal, já que tal modalidade contratual assemelha-se à operação de arrendamento mercantil, prevista no referido dispositivo legal. Como consequência, tais espécies de contrato devem se submeter ao procedimento de verificação do cumprimento de limites e de condições estabelecido no art. 32 da LRF; e

b) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que não há previsão de reversão do bem ao Poder Público, ao final da locação, não se assemelham à operação de arrendamento mercantil, para fins do disposto no art. 29, inciso III, da LRF, diante da impossibilidade de aquisição do bem mediante financiamento, pela Administração, com a conversão do valor pago a título de aluguel. Ademais, não se observa, na locação sob encomenda sem previsão de reversão do bem ao Poder Público, qualquer semelhança com as demais figuras contratuais descritas no art. 29, inciso III, da LRF, motivo pelo qual conclui-se que os referidos contratos não se

*enquadram, a rigor, no conceito de operação de crédito delineado no supracitado dispositivo legal.*

30. Dito isso, considero que o objetivo da presente consulta, de orientar a Administração Pública quanto às dúvidas suscitadas em torno do seu objeto, é suficientemente atendido com a afirmação da tese central, de que **os contratos de locação na modalidade *built to suit* com cláusula de reversão do bem à Administração ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, e, portanto, seguem as regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie.**

31. Buscar incluir todas as ramificações desse entendimento na resposta à consulta seria quase transformá-la em uma instrução normativa. Esse papel – de orientação minuciosa da Administração Pública quanto aos desdobramentos da tese central ora apresentada – compete aos órgãos de regulamentação e controle primários, a exemplo da Secretaria de Orçamento Federal, máxime porque eles já seguem, na essência, as subteses anotadas pela extinta Semag.

32. Reconheço o zelo da unidade de instrução ao manter-se fiel, em suas respostas, à literalidade dos tópicos detalhados no Acórdão de Relação 3.078/2021-TCU-Plenário. Porém, conforme anotei no Relatório, os pontos trazidos naquela deliberação apenas reproduziram as conclusões assentadas, de forma incidental, em instrução intermediária no TC 008.162/2019-0 (peça 333, replicada à peça 16 dos presentes autos), objeto do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler).

33. Tais conclusões não chegaram a ser ratificadas no mencionado *decisum*, que tratou de relatório de auditoria com enfoque no caso concreto do RDC Presencial 01/2021-BM, conduzido pela Fundação Oswaldo Cruz, tendo por objeto locação sob medida (*built to suit*) em terreno da União, com cláusula de reversão do bem construído ao patrimônio da Fiocruz. A parte dispositiva da deliberação limitou-se, no ponto em questão, a dar ciência do aresto ao então Ministério da Economia, para análise, voltada a casos futuros, acerca do “enquadramento de contratações do tipo BTS [*built to suit*] com reversão” como operação de crédito, verificando as condições a ser atendidas para a sua celebração, entre outros tipos de avença citados (Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário).

34. Assim, este Tribunal já provocou a pasta ministerial competente para regulamentar a matéria, o que reforça minha convicção de manter concisa a resposta à presente consulta.

35. Especificamente quanto ao primeiro ponto de resposta apresentado pela antiga Semag, impõe-se uma breve retificação. É que o texto proposto pela unidade técnica caracteriza como operações de crédito todas as “locações sob encomenda – *built to suit* –”, apenas ressaltando, na sequência, que essa característica “é especialmente verificada nos casos em que há a reversão obrigatória do objeto (...) ao patrimônio do ente público”. No entanto, as informações e análises que orientam essa proposta são taxativas em dizer que a natureza de operação de crédito somente se aplica, em casos da espécie, quando houver a cláusula de reversão final do bem à Administração. Para os contratos em que não há reversão do objeto à Administração, não se aplica o conceito de arrendamento mercantil nem de aquisição financiada de bem, i.e., não são operações de crédito.

36. Portanto, a resposta à presente consulta, concentrada na tese central, pode ser assim exarada:

“os contratos de locação sob medida, *built to suit*, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos”.

37. Veja-se que as fontes normativas assinaladas já contemplam todas as exigências inerentes à responsabilidade fiscal em sentido amplo, incluindo os procedimentos e controles inerentes à programação orçamentária, à “regra de ouro”, ao teto constitucional de gastos e demais requisitos aplicáveis às operações de crédito.

38. Quanto à medida descrita no item “a.4” da proposta de encaminhamento da antiga Semag, para que a “regulamentação minudente” sobre a forma de realização do registro contábil atenda às exigências de segurança jurídica e transparência, considero desnecessário expedir tal orientação, pois seu viés de recomendação foge ao escopo do processo de consulta, além de revelar um objetivo aplicável, em tese, a todo e qualquer tipo de normalização.

Do exposto, VOTO por que seja aprovado o Acórdão que ora submeto a este Colegiado.

TCU, Sala das Sessões, em 19 de abril de 2023.

ANTONIO ANASTASIA  
Relator

## ACÓRDÃO Nº 755/2023 – TCU – Plenário

1. Processo nº TC 006.209/2019-0.
2. Grupo I – Classe de Assunto: III - Consulta
3. Interessados/Responsáveis:
  - 3.1. Interessado: Conselho da Justiça Federal.
4. Órgão/Entidade: Conselho da Justiça Federal.
5. Relator: Ministro Antonio Anastasia.
6. Representante do Ministério Público: Procuradora-Geral Cristina Machado da Costa e Silva.
7. Unidade Técnica: Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana (SeinfraUrb).
8. Representação legal: não há.

## 9. Acórdão:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Consulta formulada Presidente do Conselho da Justiça Federal, acerca da legalidade de contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* (aluguel sob medida ou BTS) em terrenos da União.

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, diante das razões expostas pelo Relator, em:

9.1. conhecer da presente consulta, nos termos do art. 1.º, inciso XVII, da Lei 8.443/1992, c/c o art. 264, inciso V, e §§ 1º e 2º, do Regimento Interno deste Tribunal;

9.2. responder ao consulente que:

9.2.1. existe amparo legal à utilização do modelo de locação sob medida, *built to suit*, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, hipótese em que se fazem necessários o procedimento licitatório, a concessão do direito de superfície ao eventual vencedor do certame e o atendimento às demais exigências dispostas no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário;

9.2.2. os contratos de locação sob medida, *built to suit*, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos;

9.3. informar aos Ministérios da Fazenda e do Planejamento e Orçamento, bem como à Casa Civil da Presidência da República, sobre os riscos inerentes às locações de imóveis no modelo *built to suit* pela Administração Federal descritos no Relatório que integra a presente deliberação, em complemento ao disposto nos subitens 9.2 e 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário, com o objetivo de subsidiar a edição de regulamentos infralegais sobre o instituto, segundo critérios de conveniência e oportunidade da Administração;

9.4. dar ciência deste Acórdão aos seguintes destinatários, informando que o teor integral de suas peças (Relatório e Voto) poderá ser obtido no endereço eletrônico [www.tcu.gov.br/acordaos](http://www.tcu.gov.br/acordaos):

9.4.1. ao Presidente do Conselho da Justiça Federal;

9.4.2. aos Ministros de Estado da Fazenda, do Planejamento e Orçamento e da Casa Civil da Presidência da República, para os fins descritos no subitem 9.3 da presente deliberação.

10. Ata nº 15/2023 – Plenário.

11. Data da Sessão: 19/4/2023 – Ordinária.

12. Código eletrônico para localização na página do TCU na Internet: AC-0755-15/23-P.

13. Especificação do quórum:

13.1. Ministros presentes: Bruno Dantas (Presidente), Walton Alencar Rodrigues, Vital do Rêgo, Jorge Oliveira, Antonio Anastasia (Relator) e Jhonatan de Jesus.

13.2. Ministros-Substitutos convocados: Augusto Sherman Cavalcanti e Marcos Bemquerer Costa.

(Assinado Eletronicamente)  
BRUNO DANTAS  
Presidente

(Assinado Eletronicamente)  
ANTONIO ANASTASIA  
Relator

Fui presente:

(Assinado Eletronicamente)  
CRISTINA MACHADO DA COSTA E SILVA  
Procuradora-Geral



NOTA TÉCNICA SEI Nº 3212/2025/SUDEG/DIR/ANTT

**Interessado:** Ministério da Infraestrutura

**Referência:** 50505.015729/2025-34

**Assunto:** Resposta ao Requerimento de Informação nº 2/2025

## 1. OBJETO

1.1. A presente Nota Técnica tem por objetivo atender aos questionamentos constantes do **Requerimento de Informação nº 2/2025**, de autoria do **Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO)** que requer informações "a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório".

## 2. ANTECEDENTES

2.1. Conforme Requerimento de Informação nº 2/2025 (30663694), o Deputado solicitou as seguintes informações a esta Agência:

- 1- Qual a justificativa oficial para a dispensa da licitação na aquisição de um imóvel de R\$ 687,5 milhões pela ANTT?
- 2- Considerando que a compra de um imóvel de tal valor deveria ser precedida de um processo licitatório, quais os critérios legais e técnicos utilizados para justificar essa decisão de aquisição sem a realização de licitação?
- 3- Qual o estudo técnico ou avaliação de mercado que comprove que o valor pago pelo imóvel está dentro dos parâmetros de preço justo e de mercado para imóveis na área em questão, e que não houve superfaturamento? Favor enviar cópia dos documentos!
- 4- Quais os benefícios para a administração pública que justificam a aquisição desse imóvel, em detrimento de outras opções de locação ou compra?
- 5- Considerando o custo elevado da aquisição e a situação fiscal do país, quais os benefícios específicos que a compra deste imóvel trará à ANTT e à sociedade brasileira a longo prazo?
- 6- Como se deu o processo de escolha do imóvel, e quem foram os responsáveis pela decisão de realizar essa compra sem licitação?
- 7- Quais as etapas dessa decisão foram tomadas em conformidade com as normas de transparência e governança?
- 8- Existem registros ou documentos que comprovem a análise de alternativas mais econômicas para a ANTT, como o aluguel ou a aquisição de imóveis em áreas menos valorizadas? Se sim, favor enviar cópia dos documentos e registros!
- 9- Antes de tomar a decisão de adquirir um imóvel de alto valor em área nobre, a ANTT avaliou opções mais acessíveis, como o aluguel ou a aquisição de imóveis em áreas menos caras e com igual capacidade de atender às suas necessidades operacionais?
- 10- A ANTT submeteu o processo de aquisição à fiscalização ou auditoria de órgãos internos ou externos, como o Tribunal de Contas da União (TCU), para garantir que a operação está em conformidade com as normas legais e os princípios da administração pública?
- 11- Que ações concretas o Governo e a ANTT estão tomando para garantir a transparência da compra? O TCU ou outro órgão de controle realizará alguma auditoria específica sobre essa aquisição?
- 12- Quais os impactos fiscais e financeiros dessa aquisição para o orçamento da ANTT e para o governo federal?
- 13- Como a compra desse imóvel impactará o orçamento da ANTT e o planejamento financeiro do governo federal, especialmente considerando o atual contexto fiscal do país?
- 14- O Governo está ciente de que a falta de licitação pode gerar questionamentos quanto à legalidade e à transparência da operação, afetando a imagem da gestão pública perante a população?

2.2. Quanto aos questionamentos, entendemos que, como o tema possui vários aspectos e nuances, torna-se fundamental que o assunto seja analisado em sua totalidade, visando a esclarecer todas as indagações presentes e possíveis. Assim, trouxemos um compilado das ações e tratativas que antecederam a prorrogação do contrato de locação nº 01/2010, com reversão patrimonial, por meio do 8º Termo Aditivo.

## 3. HISTÓRICO E ANÁLISE

3.1. Preliminarmente, é imperioso destacar que não se trata de contrato de compra, mas sim uma prorrogação do contrato de aluguel que possui, desde o início de sua vigência, a natureza de um contrato de locação **por demanda** (*built to suit*), com cláusula de reversão, conforme será detalhado a seguir.

### 3.2. Do Esforço e das Conquistas da ANTT para a Redução dos Custos com Locação de Imóveis

3.2.1. A ANTT, desde 2021, tem envidado esforços no sentido de reduzir os custos com aluguéis de suas sedes distribuídas ao longo do território brasileiro. Atualmente, todas as sedes de Escritórios Regionais localizados fora de Brasília/DF ocupam imóveis próprios da União, de forma independente ou compartilhada com outras instituições públicas, ou utilizam espaços por meio de cessão de uso não onerosa, o que resultou em uma significativa redução de despesas com aluguéis e de custos agregados, gerando uma economia no montante de aproximadamente **R\$ 5 milhões de reais** por ano, traduzindo em CUSTO ZERO com aluguel nos estados.

3.2.2. Esta iniciativa demonstra a sua relevância, ao passo em que representa uma forma de otimizar o uso de cada espaço dos imóveis da União, estabelecendo uma relação colaborativa e sustentável com outras instituições públicas e com o meio-ambiente, constituindo o início de uma mudança de cultura na ANTT quanto à infraestrutura física e uso dos seus espaços de trabalho.

3.2.3. Trata-se de um ciclo virtuoso que tem possibilitado, inclusive, maior eficiência da força de trabalho na Administração Pública, uma vez que, ao compartilhar espaços com outros órgãos parceiros, a ANTT pôde reduzir não apenas custos, como os esforços do seu corpo técnico e administrativo na gestão e fiscalização dos contratos relacionados à manutenção predial, como limpeza e conservação, por exemplo.

3.2.4. Entretanto, em Brasília-DF, onde se encontram as sedes da maioria dos órgãos públicos federais, demonstrou-se grande dificuldade para conseguir um imóvel próprio da União que atenda as necessidades da ANTT, de forma independente ou compartilhada, e possibilitar assim a eliminação do custo com aluguel.

### 3.3. Busca por Imóvel da União para Transferência da Sede da ANTT

3.3.1. As tratativas para a busca por imóvel público que pudesse comportar a sede da ANTT, em Brasília-DF, iniciaram-se junto à Secretaria de Patrimônio da União - SPU, formalizadas por meio de consultas junto ao SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS - SISREI, as quais

resultaram nas Declarações de Indisponibilidade elencadas na Tabela 1:

DECLARAÇÃO SEI Nº	DATA DE EMISSÃO
1828605	22/10/2019
11169682	12/04/2022
24755331	15/12/2023 (válido até 15/12/2024)
24755338	18/05/2024 (válido até 18/06/2025)

3.3.2. Mesmo diante das respostas formais de indisponibilidade de imóveis, a ANTT, ao longo desses últimos anos, manteve as tratativas junto à SPU na busca de alternativas que viabilizassem a eliminação das despesas com aluguel da sua Sede.

3.3.3. Na insistência por opções de imóveis públicos que nos comportassem, a SPU trouxe a notícia de uma provável desocupação do prédio-sede do Serviço Federal de Processamento de Dados - Serpro, uma vez que a empresa pública estaria se mudando para outro imóvel de sua propriedade. Imediatamente, a ANTT procurou os responsáveis, pois a empresa já é parceira em compartilhamento de espaços em alguns estados. Assim, foram iniciadas as tratativas para ocupar o prédio, localizado no endereço SGAN Quadra 601 Módulo "V". Nesse sentido, foi expedido o Ofício SEI nº 29175/2023/DG-ANTT (Anexo 1) ao Serpro, sob fundamento na Nota Técnica nº 5755/2023/SUDEG/DIR/ANTT (Anexo 2), demonstrando interesse em ocupar o referido imóvel.

3.3.4. Todavia, ao final de várias visitas e intensas negociações com seus dirigentes e do levantamento das adequações necessárias, informaram que não seria possível disponibilizar o prédio para a ANTT, pois este seria utilizado pela Presidência da República para outros fins, frustrando todas as expectativas de uma tão pretendida desoneração de gastos com aluguel.

3.3.5. Não havendo evolução na busca de prédios públicos e/ou compartilhamentos, as tratativas junto à SPU redirecionaram para a possibilidade de permuta por um prédio que nos comportasse, em troca de um imóvel da União. O assunto foi objeto de diversas reuniões, formalizado por meio ofícios/processos/e-mails e, especialmente, por meio do Ofício nº 15248/2024/DG-ANTT (Anexo 3), sob fundamento da Nota Técnica nº 3701/2024/SUDEG/DIR/ANTT (Anexo 4). Na ocasião, esta Agência encaminhou também à SPU o Projeto Básico (Anexo 5) sobre a permuta de imóveis de propriedade da União. Entretanto, a SPU não atendeu nosso pedido.

3.3.6. Assim, diante da proximidade do vencimento do prazo de vigência do contrato de locação do edifício atualmente ocupado pela sede da ANTT (01/08/2024), e sem qualquer sinalização positiva quanto à possibilidade de ocupação de um imóvel público ou de que fosse viabilizada uma permuta, iniciamos as tratativas para a prorrogação do contrato nº 001/2010.

#### 3.4. Do Contrato nº 01/2010

3.4.1. A sede da ANTT, situada no SCES, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, em Brasília/DF, ocupa imóvel construído pela empresa J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, com objetivo específico de atender as necessidades de instalação da Sede da ANTT em Brasília/DF, conforme contrato nº 001/2010, que possui cláusula de opção de compra, caracterizando locação por encomenda (*Built to Suit*), qualidade existente desde sua celebração, em 2010.

3.4.2. O contrato, firmado em janeiro de 2010, permitiu a ANTT ocupar sua nova sede em 2012, após conclusão e entrega do imóvel, já devidamente adequado às suas necessidades, características da modalidade *Built to Suit* (contrato de locação comercial em que o imóvel é construído ou reformado de acordo com as necessidades do locatário), momento em que efetivamente se iniciaram os custos decorrentes do aluguel (anexo aos autos encontram-se cópias do contrato de locação e de seus aditivos). (Anexo 6)

3.4.3. Importante frisar que desde 2010, o contrato 01/2010 é caracterizado como locação por encomenda, mas foi assinado como locação simples. Ao final dos estudos realizados em 2024 ficou demonstrada a vantajosidade de ativar a cláusula de reversão patrimonial.

3.4.4. Cabe salientar que o imóvel em questão foi ocupado pela Agência como primeira locatária, sendo estruturado ao longo dos anos de vigência do contrato de aluguel, de forma a atender satisfatoriamente as necessidades apresentadas pelas áreas.

3.4.5. O prédio que atende a atual sede da ANTT é dotado de características importantes, como por exemplo, aquelas relacionadas à acessibilidade, bem como instalações elétricas e hidráulicas estruturadas para redução de custos e de impactos sobre o meio-ambiente.

#### 3.5. Procedimentos Adotados para a Prorrogação em 2024 e Avaliação do Imóvel Sede da ANTT

3.5.1. Diante da pouca evolução nas tratativas realizadas com a SPU quanto à busca de prédios públicos e/ou compartilhamentos de espaços, a ANTT iniciou os procedimentos necessários a uma eventual necessidade de prorrogação do Contrato nº 01/2010. Assim, em 30/11/2023, foi instaurado processo 50500.362918/2023-81 visando à contratação de empresa para avaliação do imóvel Sede da ANTT, incluindo emissão de laudo técnico, para apurar os valores de mercado para locação e/ou venda do imóvel, procedimento necessário na prorrogação de contratos de locação.

3.5.2. Foram contratadas 3 (três) empresas especializadas que apresentaram os laudos constantes no Anexo 7, conforme demonstrado na Tabela 2:

EMPRESA	VALOR DE VENDA	VALOR DE LOCAÇÃO
HFS ENGENHARIA LTDA (CNPJ 51.267.591/0001-07)	R\$ 415.000.000,00	R\$ 2.033.500,00
CMP CONSTRUTORA MARCELINO PORTO LTDA (CNPJ 38.027.876/0001-02)	R\$ 400.000.000,00	R\$ 3.500.000,00
EDIFICA SERVIÇOS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA (CNPJ 50.336.919/0001-29)	R\$ 410.000.000,00	R\$ 2.009.000,00
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 408.333.333,33</b>	<b>R\$ 2.514.166,67</b>

3.5.3. Em 18/07/2024, já considerando a proximidade do fim do contrato de locação em questão, e de forma a ratificar e/ou atualizar os valores contidos nos laudos emitidos ao final de 2023, foi realizada a abertura do Processo SEI nº 50500.157583/2024-62, para contratação de mais 3 empresas para avaliação do imóvel Sede da ANTT em Brasília/DF, que, por sua vez, apresentaram os laudos constantes no Anexo 7, representados na Tabela 3:

**Tabela 3 - Laudos de Avaliação II - Imóvel Sede ANTT**

EMPRESA	VALOR DE VENDA [R\$]	VALOR DE LOCAÇÃO [R\$]
SILVA EDIFICAÇÕES LTDA (CNPJ 44.532.592/0001-68)	473.000.000,00	2.554.200,00
SAFIRA ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA (CNPJ 27.503.792/0001-73)	430.000.000,00	2.150.000,00
R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE (CNPJ 47.789.345/0001-04)	410.000.000,00	2.009.000,00
<b>MÉDIA</b>	<b>437.666.666,66</b>	<b>2.237.733,33</b>

3.5.4. Notem que atendemos a exigência de apresentação de laudos de avaliação, pois realizamos duas etapas de avaliação, que envolveram seis empresas especializadas do mercado, em tempos diferentes, de forma a garantir que os valores seriam vantajosos para administração e coerente com o praticado, conforme Tabelas 2 e 3.

3.5.5. Assim, com base nos valores de locação indicados nos laudos constantes nas Tabelas acima, considerando também a área atualmente ocupada pela sede da ANTT, teve-se que o valor médio da área locada é de R\$ 61,11 (sessenta e um reais e onze centavos), conforme Tabela 4:

**Tabela 4- Valor Médio por Área Locada (Laudos de Avaliação I e II)**

MÉDIA - LAUDOS AVALIAÇÃO I		
VALOR DE LOCAÇÃO [R\$]	ÁREA LOCADA [M <sup>2</sup> ]	VALOR/M <sup>2</sup>
2.514.166,67	38.876,91	64,67
MÉDIA - LAUDOS AVALIAÇÃO II		
VALOR DE LOCAÇÃO [R\$]	ÁREA LOCADA [M <sup>2</sup> ]	VALOR/M <sup>2</sup>
2.237.733,33	38.876,91	57,56
<b>MÉDIA [R\$]</b>		<b>61,11</b>

3.5.6. Além da contratação de empresas especializadas, foi feito ainda o levantamento dos valores pagos em locação por outros órgãos da administração pública, onde constatou-se o valor médio do metro quadrado praticado no mercado, que é R\$ 73,63 (setenta e três reais e sessenta e três centavos), considerando os preços demonstrados na Tabela 5:

**Tabela 5 – Levantamento de Outros Contratos de Locação na Administração Pública para Análise da Compatibilidade dos Valores**

ÓRGÃO	EMPRESA CONTRATADA	LOCALIDADE	VALOR ANUAL	ÁREA LOCADA (M <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup>	BTS/REVERSÃO	
AGÊNCIA NACIONAL DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA – ANVISA	PREMIUM PARTICIPAÇÕES LTDA.	Brasília/DF	R\$ 13.796.143,57	33.391,91	R\$ 34,43	N/A	Apostilamento n.º 12 ao Contrato Administrativo n.º 29/2007 - 24/08/2023
DETRAN/DF	MULTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	Brasília/DF	R\$ 8.938.337,16	13.775,37	R\$ 54,07	N/A	Contrato de Locação de Imóvel nº 03/2024, nos termos do Padrão nº 11/2002
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL- SEDS/DF	ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A	Brasília/DF	R\$ 6.594.040,80	10.026,19	R\$ 54,81	BTS, sem reversão	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 048953 /2023 - TERMO ADITIVO Nº 01/2024
AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES AQUAVIÁRIOS - ANTAQ	REMMO PARTICIPAÇÕES S.A.	Brasília/DF	R\$ 5.428.149,48	10.414,36	R\$ 43,43	N/A	4º TERMO DE APOSTILAMENTO - CONT-SAF-ANTAQ/Nº 07/2019
AGÊNCIA NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL - ANAC	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI	Brasília/DF	R\$ 13.187.772,12	7.214,12	R\$ 152,34	N/A	<a href="https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/con">https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/con</a>
FUNDAÇÃO NACIONAL DO ÍNDIO – FUNAI	CEDRO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA; ESTRUTURAL EMPREENDIMENTOS LTDA; RVA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A; POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	Brasília/DF	R\$ 13.400.698,92	10.596,50	R\$ 105,39	N/A	Contrato nº 17/2017 <a href="https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/contrat">https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/contrat</a>
EMPRESA BRASILEIRA DE SERVIÇOS HOSPITALARES – EBSERH	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI.	Brasília/DF	R\$ 5.200.000,00	5.900,00	R\$ 73,45	N/A	Contrato nº 40/2012 <a href="https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/contra">https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/contra</a>

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DF - IPREV/DF	CEDRO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA; ESTRUTURAL EMPREENDIMENTOS LTDA; RVA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A; POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	Brasília/DF	R\$ 2.932.600,68	2.676,58	R\$ 91,30	N/A	<a href="https://www.iprev.df.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/primeiro_termo_aditivo_ao_contrato">https://www.iprev.df.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/primeiro_termo_aditivo_ao_contrato</a>
VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A	PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Brasília/DF	R\$ 4.200.000,00	6.550,16	R\$ 53,43	N/A	Contrato nº 31/2016 ( <a href="https://contratos.comprasnet.go">https://contratos.comprasnet.go</a> )

### 3.6. Considerações e Análise do 8º Termo Aditivo Assinado em 2024

3.6.1. Importante considerar que o valor da locação na modalidade BTS corresponde não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, a título de **aluguel**, mas também para remunerar os custos de **aquisição** do terreno e da construção do imóvel pelo locador, conforme abaixo:

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL (R\$)
<b>Parte 1</b>	
Locação de Imóvel para a Sede da ANTT	1.741.766,56
<b>Parte 2</b>	
Aquisição de Imóvel para a Sede da ANTT	758.233,44

3.6.2. Destaca-se ainda que o valor médio de aluguel, de R\$2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais) por mês, corresponde à pesquisa de mercado sem reversão patrimonial, sendo que a proposta traz o mesmo valor COM REVERSÃO PATRIMONIAL, o que demonstra uma extrema vantagem para administração pública.

3.6.3. Em negociação com a empresa, obtivemos isenção do pagamento dos últimos 4 meses de aluguel do ano de 2024, referentes aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024, gerando uma economia de R\$ 6.967.066,24 (seis milhões, novecentos e sessenta e sete mil sessenta e seis reais e vinte e quatro centavos) para Administração Pública: ponto fundamental na negociação, considerando os cortes orçamentários conferidos à ANTT durante o exercício.

3.6.4. **Importante comparar e registrar que ficou comprovado que o valor do metro quadrado praticado para a prorrogação contratual da ANTT, com a reversão patrimonial, é de R\$64,30 (sessenta e quatro reais e trinta centavos), sendo a média do mercado, com base nos laudos de avaliação do imóvel, o valor de R\$ 61,11 (sessenta e um reais e onze centavos), sem reversão patrimonial e, ainda, a média da pesquisa de contratos de locação sem reversão patrimonial, firmados por outros órgãos da administração pública, o valor é de R\$73,63 (setenta e três reais e sessenta e três centavos).**

3.6.5. **Ou seja, o valor do metro quadrado com reversão patrimonial proposto é inferior ao praticado pela Administração pública em locações, sem reversão de patrimônio em favor desta Autarquia.**

3.6.6. Ademais, conforme será mencionado adiante, a prorrogação contratual agora assinada não trouxe um aumento de despesas para ANTT, todo o valor está comportado dentro do orçamento discricionário desta casa.

3.6.7. Para uma análise bem aprofundada que sustentaram a construção do 8º Termo Aditivo assinado, foi levado em consideração, inclusive, quais seriam as despesas em caso de não prorrogação do aluguel e uma possível mudança para outro prédio locado, conforme Tabela 6.

3.6.8. Análise esta importante para tomar uma decisão entre renovar o contrato atual ou alugar novo espaço que comportasse a ANTT, sendo que a expectativa de um prédio público foi frustrada, mesmo diante da insistência da ANTT.

### 3.7. Estimativa dos Custos para Desmobilização e Realocação para Mudança da Sede para Outro Imóvel (SEI Nº 24755330)

Tabela 6 – Estimativa dos Custos para Desmobilização para Nova Sede

ATIVIDADE DESMOBILIZAÇÃO/MOBILIZAÇÃO	MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALOR ESTIMADO
Desmontagem e montagem de 598m³ de divisórias e do mobiliário	E-mail da área especializada (24755330)	R\$ 465.772,50
Desmontagem e montagem do Data Center	E-mail da área especializada (24755330)	R\$ 6.000.000,00
Transporte do mobiliário e divisórias	E-mail da área especializada (24755330)	R\$ 8.480.000,00
Cabeamento de energia elétrica e rede no novo endereço	E-mail da área especializada (24755330)	R\$ 2.080.000,00
Custos do aluguel atual por 6 (seis) meses	Deve-se considerar que a ANTT precisará ficar por no mínimo 6 meses no endereço atual até adequação de um novo espaço.	R\$ 10.450.599,36

Custos do aluguel no novo endereço por 6 (seis) meses	Deve-se considerar que a ANTT precisará pagar aluguel no novo endereço durante o período de adequação do novo espaço. Considerou-se como valor de aluguel a média obtida no processo licitatório de contratação de empresa especializada	R\$ 15.085.000,02
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 42.561.371,88</b>

3.7.1. A mudança de toda a estrutura da ANTT levaria em torno de 6 meses, sendo necessário manter o aluguel no endereço atual e no novo endereço ao mesmo tempo, o que teria um custo de 25,5 milhões, no período, considerando ainda que o aluguel do novo prédio seria comprovadamente mais caro que o atual, vide pesquisas de mercado e Buscador de Contratos gov.br.

3.7.2. Portanto, optando-se por uma mudança do prédio, os custos levantados alcançariam um montante de R\$ 42.561.371,88 (quarenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e um mil trezentos e setenta e um reais e oitenta e oito centavos) nos primeiros 6 meses e, no primeiro ano, aproximadamente R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), o que seria completamente inviável, uma vez que este valor corresponde a 30% do orçamento anual da Agência.

3.7.3. **Nesse cenário, considerando a comprovada e reiterada indisponibilidade de prédio público, e todas as tratativas e análises demonstradas acima, concluiu-se que a manutenção da locação sem ativar a cláusula reversão, ou a locação de outro imóvel com características semelhantes, mantendo os parâmetros de locação comum pelo mesmo período, seriam comprovadamente menos vantajosas para Administração Pública, visto que não enseja em reversão patrimonial e o elevado custo envolvido.**

### 3.8. Análise e Manifestação da Procuradoria Federal junto à ANTT

3.8.1. Primeiramente, informamos que a AGU se manifestou favorável, chancelando juridicamente o acordo firmado.

3.8.2. Por sua vez, a proposta com reversão patrimonial foi encaminhada para análise e manifestação da Procuradoria Federal junto à ANTT, que emitiu a Nota Jurídica nº 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (Anexo 8), constante no processo SEI nº 50500.306961/2023-67, manifestando-se favorável à avocação da Cláusula 21.a que trata o *Built to Suit*, na prorrogação do Contrato nº 01/2010, conforme transcrito a seguir:

#### 1.7.1. Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU - Manifestação Jurídica sobre a proposta de prorrogação com reversão patrimonial:

" 2. Fixe-se, de início, uma premissa fundamental, desfazendo-se qualquer incompreensão: o negócio jurídico da locação por encomenda (com a opção de compra) já se perfectibilizou com a assinatura do contrato em tela (fls. 528-536, I, SEI nº 50500.012910/2009-19) em janeiro de 2010. Não se está agora a aventar um novo negócio jurídico, uma nova contratação. As partes estão avaliando lançar mão, fazer valer o previsto na cláusula 21a da avença. "

#### "CONCLUSÃO

7. Conclui-se, portanto, que o contrato No 1 de 2010 teve e tem a natureza de built to suit. A faculdade de aquisição pela Administração locatária e os seus parâmetros estão expressos na sua cláusula 21a, não há dúvida jurídica alguma a esse respeito. A instrução e a motivação para esta decisão, se for realmente o caso, devem ser trazidas para a atualidade e, neste sentido, recomenda-se utilizar como pauta, como ponto de apoio, como checklist, os preceitos da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, muito embora ela diga respeito já à Lei 14.133/21. Como esta análise envolve certamente alguma complexidade técnica, recomenda-se que a Administração o faça sem apodamento, sem precipitação, com bastante acuidade e apuro. E, para tanto, esclareça-se que uma coisa é o prazo de vigência da avença e outro tópico completamente diferente é a prerrogativa de compra do imóvel. Se a consulente julgar necessário tão-somente prorrogar o contrato por trinta ou sessenta dias (ou até mais) para concluir com qualidade esta análise que subsidiará a decisão, deve fazê-lo."

### 3.9. Alinhamento com TCU

3.9.1. Todas as orientações acerca do assunto, já pacificadas em entendimentos pretéritos pela Corte de Contas foram atendidas por esta Agência, por meio de análises e ações técnicas, sobretudo ao Acórdão nº 755 (Anexo 9), transcrito abaixo:

#### Acórdão nº 755 TCU Plenário

" 9.2.1. existe amparo legal à utilização do modelo de locação sob medida, *Built To Suit*, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, hipótese em que se fazem necessários o procedimento licitatório, a concessão do direito de superfície ao eventual vencedor do certame e o atendimento às demais exigências dispostas no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário;

9.2.2. os contratos de locação sob medida, *Built To Suit*, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos;

3.9.2. Considerando o exposto na Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU(29458479), assim como o Acórdão TCU 755/2023 – Plenário, para que a avença almejada estivesse em consonância com os aspectos jurídicos tecidos pela PF/ANTT, foram necessários diversos estudos sobre tudo o que havia sido positivado sobre o modelo do BTS e se utilizou, sobretudo, da doutrina existente e da jurisprudência dessa Corte de Contas para balizar as ações em relação ao Contrato Administrativo nº 1/2010.

### 3.10. Conclusão

3.10.1. Nos últimos anos, conforme mencionado na presente Nota Técnica, a ANTT envidou inúmeros esforços buscando uma solução que atendesse não somente as necessidades logísticas necessárias para a execução de atividades funcionais imprescindíveis desta Casa, mas também uma alternativa que fosse mais vantajosa para a Administração Pública, a curto, médio e longo prazo e, sobretudo, com respaldo legal e amparo jurídico.

3.10.2. Vamos lembrar que, há 20 anos, esta Agência paga aluguel para instalar sua estrutura física e seus recursos humanos. Desde então, aproximadamente R\$ 400 milhões em dinheiro público já foram pagos com aluguel, sem nenhum retorno material para o Estado.

3.10.3. Vale frisar que, sem prédio público que possa abrigar sua Sede, a ANTT, nos próximos 22 anos, pagaria de aluguel simples, comum, sem

reversão, independente se neste prédio atual ou em nova localidade, um valor de aproximadamente R\$ 1.212.551.701,16 (um bilhão, duzentos e doze milhões, quinhentos e cinquenta e um mil setecentos e um reais e dezesseis centavos), corrigidos pelo IGP-M, valor comprovado pelas pesquisas realizadas. Caso adicionemos tal montante aos valores já pagos, o gasto com locação ao final desse período seria de aproximadamente **R\$ 1.5 bilhão**, apenas com aluguel simples.

3.10.4. Observem que praticamente o mesmo valor de R\$ 1.5 bilhão de reais serão pagos, mas agora a União terá a propriedade do bem ao final do contrato.

3.10.5. Em resumo, a espinha lógica estruturante é: o contrato hoje assinado pela ANTT é de **R\$64,30 (sessenta e quatro reais e trinta centavos)** por metro quadrado, sendo que ao final de 22 anos este imóvel será um bem público. Por outro lado, em geral, a própria Administração Pública pratica o valor de **R\$73,63 (setenta e três reais e sessenta e três centavos)**, em aluguel simples, para imóveis similares, onde, ao término contratual, o imóvel é desocupado sem nenhum direito patrimonial em favor do Estado. Ou seja, resta comprovada a extrema vantajosidade do contrato feito pela ANTT e que o instrumento cumpriu com todos os ritos legais para sua realização.

3.10.6. Pela não popularidade de um contrato de *Buit to Suit* (locação por encomenda), entendemos perfeitamente os questionamentos que nos foram realizados e esta é uma oportunidade para não apenas esclarecer as questões legais e técnicas, mas sim para fazer com que todos os que tiveram interesse no assunto, dentre eles Órgãos de Controle, parlamentares, Administração Pública e a mídia especializada em geral possam, debater a forma com que o Estado ocupa seus espaços.

3.10.7. Destaco que a inovação da Agência, ainda em 2010, ao fazer um contrato de BTS, e que agora, ao ativar a cláusula de reversão patrimonial e demonstrar em números claros a vantajosidade que é este tipo de contrato, fica certo que a Administração Pública precisa conhecer mais e debater em seus contatos de aluguel, e a possibilidade de contratar nessa modalidade, pois assim o emprego do dinheiro público poderá ser tratado como investimento com reversão em incremento para o patrimônio público, promovendo assim um alto índice de qualidade do serviço agregado.

3.10.8. Se todos os contratos de aluguéis pagos até hoje pela Administração Pública fossem feitos na modalidade *Buit to Suit*, teríamos hoje um serviço público sendo prestado em melhores condições de infraestrutura física, uma vez que os imóveis são feitos ou reformados sob medida, além de um incremento no patrimônio público, ao ter os imóveis revertidos em seu favor e cessando os gastos com aluguéis.

3.10.9. Destaco que, segundo o [site do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos](#) é gasto mais de 1 bilhão de reais por ano, friso: 1bilhão de reais, em pagamentos de aluguéis em um ano pelo Governo, em todas suas esferas, sem **nenhum** retorno patrimonial ao fim desses contratos que, em sua maioria, são instrumentos de longos anos.

3.10.10. Dessa forma, fica evidente que o projeto de gestão para tirar esta Agência Reguladora do aluguel buscou não apenas o zelo com os recursos públicos, mas também fazer com que este dinheiro retorne como patrimônio da Administração Federal.

3.10.11. Por fim, é salutar informarmos que esta Casa já está em diligências junto aos Órgãos de Controle prestando os esclarecimentos necessários de modo dissolver qualquer dúvida acerca do tema.

#### 4. BASE LEGAL

4.1. [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#) - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

4.2. [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#) - Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

4.3. [Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011](#) - Institui o Regime Diferenciado de Contratações Públicas - RDC; altera a Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003, que dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios, a legislação da Agência Nacional de Aviação Civil (Anac) e a legislação da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (Infraero); cria a Secretaria de Aviação Civil, cargos de Ministro de Estado, cargos em comissão e cargos de Controlador de Tráfego Aéreo; autoriza a contratação de controladores de tráfego aéreo temporários; altera as Leis nºs 11.182, de 27 de setembro de 2005, 5.862, de 12 de dezembro de 1972, 8.399, de 7 de janeiro de 1992, 11.526, de 4 de outubro de 2007, 11.458, de 19 de março de 2007, e 12.350, de 20 de dezembro de 2010, e a Medida Provisória nº 2.185-35, de 24 de agosto de 2001; e revoga dispositivos da Lei nº 9.649, de 27 de maio de 1998.

4.4. [Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012](#) - Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada.

4.5. [Instrução Normativa nº 73, de 5 de agosto de 2020](#) - Dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

4.6. [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#) - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

#### 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. Face ao exposto, tempestivamente, encaminhamos os esclarecimentos necessários para dirimir os questionamentos constantes do **Requerimento de Informação nº 2/2025**, de autoria do **Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO)**.

(assinado eletronicamente)

EDUARDO JOSÉ MARRA

Superintendente de Gestão Administrativa

#### Anexos da Nota Técnica nº 3212/2025/SUDEG/DIR/ANTT:

Anexo 1 - Ofício SEI nº 29175/2023/DG-ANTT

Anexo 2 - Nota Técnica nº 5755/2023/SUDEG/DIR/ANTT

Anexo 3 - Ofício nº 15248/2024/DG-ANTT

Anexo 4 - Nota Técnica nº 3701/2024/SUDEG/DIR/ANTT

Anexo 5 - Projeto Básico

Anexo 6 - Contrato, Aditivos e Apostilamentos

Anexo 7 - Laudos de Avaliação do Imóvel

Anexo 8 - Nota Jurídica nº 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU

Anexo 9 - Acórdão TCU 755/2023 – Plenário

Anexo 10 - Declarações de Indisponibilidade de Imóveis



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA, Superintendente**, em 10/04/2025, às 19:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **31187851** e o código CRC **DE4C2AE1**.

Referência: Processo nº 50505.015729/2025-34

SEI nº 31187851

St. de Clubes Esportivos Sul Trecho 3 - Telefone Sede: 61 3410-1000 Ouvidoria ANTT: 166  
CEP 70200-003 Brasília/DF - [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)



AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES  
DIRETORIA  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

OFÍCIO SEI Nº 11779/2025/SUDEG/DIR-ANTT

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

À Senhora

**IANA HOLANDA RISUENHO**

Coordenadora de Acompanhamento Legislativo - COALE

Assessoria Especial de Relações Institucionais, Internacionais e de Comunicação - AESRIC

**Assunto: Resposta ao Requerimento de Informação nº 2/2025**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50505.015729/2025-34.

Prezada Coordenadora,

1. Em atendimento ao **Requerimento de Informação nº 2/2025**, de autoria do **Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO)** que requer informações "a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório", encaminhamos, anexo aos autos, a **Nota Técnica nº 3212/2025/SUDEG/DIR/ANTT 31187851**), por meio da qual são prestados os esclarecimentos que cabem à SUDEG.
2. Ademais, acrescenta-se que, considerando que o processo 50500.019448/2025-09 faz parte do presente assunto, esta SUDEG entendeu cabível anexá-los, de modo que as informações tramitem em conjunto.
3. Dessa forma, restituímos os autos a essa **COALE** para ciência e providências cabíveis.

(assinado eletronicamente)

**EDUARDO JOSÉ MARRA**

Superintendente de Gestão Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA, Superintendente**, em 10/04/2025, às 19:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **31189474** e o código CRC **306C0079**.





AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES  
ASSESSORIA ESPECIAL DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS, INTERNACIONAIS E DE COMUNICAÇÃO  
COORDENAÇÃO DE ACOMPANHAMENTO LEGISLATIVO

OFÍCIO SEI Nº 12222/2025/COALE/AESRIC/DIR-ANTT

Brasília, na data da assinatura.

Ao Senhor

**GEORGE SANTORO**

Secretário-Executivo

Ministério dos Transportes

Esplanada dos Ministérios, Bloco R, 4º andar, Sala 501

CEP.: 70.044-902 - Brasília/DF

[secretaria@transportes.gov.br](mailto:secretaria@transportes.gov.br)

C/C

Ao Senhor

**DONMARQUES ANVERES DE MENDONÇA**

Chefe Substituto da Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos

Ministério dos Transportes

Esplanada dos Ministérios, Bloco R, 6º andar, Sala 612

CEP.: 70.044-902 - Brasília/DF

[aspar@transportes.gov.br](mailto:aspar@transportes.gov.br)

**Assunto: Resposta ao Ofício nº 98/2025/PARLAMENTAR-SE/SE, que versa sobre o Requerimento de Informação nº 2, de 2025, de autoria do Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO).**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50505.015729/2025-34.

Senhor Secretário-Executivo,

1. Reporto-me ao Ofício nº 98/2025/PARLAMENTAR-SE/SE (30663614), de 18 de março de 2025, que faz referência ao Requerimento de Informação nº 2/2025, de autoria do Deputado Federal Gustavo Gayer (PL/GO), que requer informações "a respeito da notícia que a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) adquiriu um imóvel de R\$ 687,5 milhões, em área nobre de Brasília, sem a realização do devido processo licitatório" (30663694).
2. Em resposta, encaminhamos a NOTA TÉCNICA SEI Nº 3212/2025/SUDEG/DIR/ANTT (31187851) e anexos, da Superintendência de Gestão Administrativa - SUDEG.
3. Desta forma, a ANTT se coloca à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários por meio do e-mail [aesric@antt.gov.br](mailto:aesric@antt.gov.br) ou pelo telefone da Assessoria Especial de Relações Institucionais, Internacionais e de Comunicação: (61) 3410-1841.

Atenciosamente,

**ALLAN DUARTE MILAGRES LOPES**

Chefe da Assessoria Especial de Relações Institucionais, Internacionais e de Comunicação



Documento assinado eletronicamente por **ALLAN DUARTE MILAGRES LOPES, Chefe da Assessoria Especial**, em 11/04/2025, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da [Instrução Normativa nº 22/2023](#) da ANTT.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.antt.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **31293515** e o código CRC **EA09EB53**.

Referência: Processo nº 50505.015729/2025-34

SEI nº 31293515

St. de Clubes Esportivos Sul Trecho 3 - Telefone: - Ouvidoria ANTT: 166

CEP 70200-003 - Brasília/DF - [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)