



PETROBRAS

Gerência de Comercialização de Gás Natural
Av. N. S. da Penha, 1688, Bl.1, 2º andar
29057-550, Barro Vermelho, Vitória, ES
tel: + 55 27 3347-8902


GME/GCCGN - 001/2019

Vitória - 23 de janeiro de 2019

Handwritten signature and initials

Recebido em: 23/01/19

Horas: 41/39/00


Carlos Yoshio Motoki
Diretor de
Gás e Enclava
ARSP

ARSP ass.: _____

Handwritten signature

Ilmo Sr. Carlos Yoshio Motoki
Diretor de Regulação de Gás Natural e Energia da Agência de Regulação de
Serviços Públicos - ARSP
Av. Nossa Senhora dos Navegantes, 955, sala 401 - Enseada do Suá, Edifício Global
Tower
Vitória, ES - 29050-335

Assunto: Resposta ao OF/ARSP/DE/ N° 005/2019

Conforme solicitado por essa agencia reguladora, vimos apresentar o resultado do levantamento junto ao mercado de imóveis, efetuado no mês de novembro e dezembro de 2018, cujo objetivo foi demonstrar que os custos atuais de ocupação da Concessionária no prédio sede da Petrobras em Vitória - EDIVIT são compatíveis e até mais vantajosos que as alternativas disponíveis.

2. Pela plataforma de buscas Google na internet selecionamos dez imobiliárias em Vitória/ES (Anexo I) que possuíam imóveis comerciais disponíveis para locação com especificações semelhantes às ocupadas pela GCCGN no EDIVIT, quais sejam:

- ⇒ Área ocupada: 350 m² (posições de trabalho; área técnica de T.I.)
- ⇒ Localização: Barro Vermelho - Vitória/ES
- ⇒ Força de trabalho: 46 pessoas (18 empregados / 28 contratados)
- ⇒ Vagas de garagem: 30 vagas

3. As quatro locações cujas especificações eram equivalentes às elencadas acima foram visitadas, e as informações constam no Anexo II, assim como a quantidade de imóveis ofertados por cada imobiliária.

4. Atualmente, a GCCGN responde por aproximadamente 63% da ocupação do andar utilizado pela BR no EDIVIT, sendo responsável pelos custos de igual percentual no rateio das despesas de condomínio, assim como no Contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas Administrativas - CCCD.

5. No ano de 2018 a média mensal de custos com o EDIVIT (condomínio e CCCD) da GCCGN foi de **R\$ 46.899,24**, com valor total despendido de **R\$ 562.790,90**. Esse valor extrapola em **R\$ 28.242,90** ou **5,28%** o valor aprovado pela ARSP para a respectiva subconta nesse ano, que foi de **R\$ 534.548,00**.

6. Cabe ressaltar que nos custos EDITIV estão inseridas despesas como: IPTU e taxas, seguros, energia elétrica, água e esgoto, gás natural, internet, serviços de conservação de imóvel, portaria, limpeza e copeiragem, dentre outros.

Handwritten signature



PETROBRAS

7. A mudança para um outro imóvel demandaria a contratação de serviços de conservação de imóveis, limpeza, recepção e pequenas manutenções, estimada em aproximadamente R\$ 12.600,00 mensais para uma área ocupada de 350 m², tendo sido utilizada como referência contrato similar nº 4600191001, que atende ao escritório administrativo da BR em São Luís/MA.
8. Além destes serviços, é necessário considerar o pagamento de impostos, taxas e tarifas públicas, elevando, destarte, a despesa mensal total com a locação.
9. Para a mudança de imóvel cabe considerar a aquisição de mobiliário corporativo, uma vez que todos os móveis utilizados no EDIVIT são de propriedade da Petrobras, cedidos para uso da BR. Como exemplo, uma estação de trabalho completa (mesa e cadeira - Requisições de Compra nº 15002024 e 14927127, respectivamente) para quatro pessoas teria o custo de, aproximadamente, **R\$ 5.050,00**. Para atender à demanda da GCGN, o custo estimado ficaria em torno de **R\$ 58.075,00**, não incluindo armários, arquivos e demais móveis.
10. Existiria também a necessidade de implantação de uma rede elétrica estabilizada a fim de proteger os equipamentos de Tecnologia da Informação - T.I. contra picos de energia da rede elétrica local. Também como parte da estruturação da rede de T.I. seria necessário o cabeamento estruturado, onde os meios de transmissão de redes de informática e telefonia são organizados e padronizados, a fim de conectar servidores, estação de trabalho, impressoras e roteadores, entre outros.
11. Dos imóveis prospectados e visitados, o Edifício Petro Tower, no bairro Enseada do Suá, apresenta o menor custo total mensal estimado. Nesse valor foram considerados apenas aluguel, condomínio, vagas de garagem e os custos previstos com *facilities* (contrato de conservação e limpeza). Abaixo a demonstração completa comparativa entre os custos EDIVIT e custos dos imóveis prospectados:

IMÓVEL	ALUGUEL	CONDOMÍNIO + IPTU	FACILITIES	VAGAS GARAGEM ²	M ²	VALOR TOTAL	Valor p/ M ²
EDIVIT	-		R\$ 46.899,24 ¹	ilimitadas	350	R\$ 46.899,24	R\$ 133,99
PETRO TOWER	R\$ 16.500,00	R\$ 8.120,00		R\$ 6.000,00	291	R\$ 43.220,00	R\$ 148,52
RS TRADE	R\$ 25.000,00	R\$ 4.000,00		R\$ 6.000,00	330	R\$ 47.600,00	R\$ 144,24
VÉRTICE EMPRESARIAL GLOBAL TOWER	R\$ 24.500,00	R\$ 3.201,95	R\$ 12.600,00	R\$ 7.350,00	338	R\$ 47.651,95	R\$ 140,98
	R\$ 24.500,00	R\$ 22.495,00		R\$ 7.000,00	350	R\$ 55.501,00	R\$ 158,57

¹ A Petrobras informou em reunião condominial que não existe previsão de cobrança de aluguel em 2019 referente ao espaço ocupado pela BR no EDIVIT, permanecendo apenas o rateio mensal das despesas comuns de condomínio.

² As despesas previstas com vagas de garagem compreendem a utilização de trinta vagas para veículos a serviço da BR.

13. Com base nos custos atuais, bem como na projeção de custos para o ano de 2019, avaliamos que a permanência da Concessionária no EDIVIT é a melhor opção para a BR, pois apresenta o menor custo e também evitará desembolsos com mobiliário e infraestrutura de TI.

Atenciosamente,



Frederico Bichara Henriques
Gerente de Comercialização de Gás Natural



PETROBRAS

ANEXO I

IMOBILIÁRIAS EM VITÓRIAS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JF', located at the bottom of the page.

1. PAULO SARDEMBERG IMÓVEIS

Corretora: Bruna Sardenberg
Contato: 3235-6566
E-mail: bruna@paulosardenberg.com.br
Site: www.paulosardenberg.com.br
Imóveis ofertados: 0

2. SARLO IMÓVEIS

Corretora: Kárlinda
Contato: 3026-0606
E-mail: karlinda@sarloimoveis.com.br
Site: www.sarloimoveis.com.br
Imóveis ofertados: 2 / Imóveis visitados: 1

3. SOLARIS IMÓVEIS

Corretora: Michelle
Contato: 3334-0130
E-mail: solaris@solarisimoveis.com.br
Site: www.solarisimoveis.com.br
Imóveis ofertados: 0

4. CRISTINA MEANEZ IMÓVEIS

Corretor: Jacqueline
Contato: 3026-2121 / 99606-9272
E-mail: jacqueline@cristinamilanez.com
Site: www.cristinamilanez.com.br
Imóveis ofertados: 1 / Não foi visitado, pois estava fora das especificações.

5. BETHA ESPAÇO IMÓVEIS

Corretor: Kátia Melo
Contato: 3335-5444
E-mail: locacaocorporativa@bethaespaço.com
Site: www.bethaespaço.com.br
Imóveis ofertados: 5 / Imóveis visitados: 2

6. ADIMÓVEL

Corretor: Tiago
Contato: 3205-9000
E-mail: adimovel@adimovel.com.br
Site: www.adimovel.com.br
Imóveis ofertados: 0



PETROBRAS

7. NOVOLAR

Corretor: Simone
Contato: 21 04-6444
E-mail: alhugel@novolarimoveis.com.br
Site: www.novolarimoveis.com.br
Imóveis ofertados: 0

8. MORAR CONSTRUTORA

Corretor: Reginaldo
Contato: 33 14-1500 / 99688-8289
E-mail: reginaldo.souza@morar.com.br
Site: www.morar.com.br
Imóveis ofertados: 0

9. PLÍNIO SAMPAIO IMÓVEIS

Corretor: Fabrício ou Plínio
Contato: 3020-0909 / 99234-9389
E-mail: pliniosampaioleitef@gmail.com
Site: www.pliniosampaio.com.br
Imóveis ofertados: 5 / Imóveis visitados: 2

10. VITÓRIA IMÓVEIS

Corretor: Tatiana Ferrara
Contato: 3200-3029 / 99765-4576
E-mail: tatianaferrara@vitoriaimoveis.com
Site: www.vitoriaimoveis.com.br
Imóveis ofertados: 1 / Não foi visitado, pois estava fora das especificações.

ANEXO II

IMÓVEIS PROSPECTADOS

EM VITÓRIAS/ES



PETROBRAS

1. EDIFÍCIO GLOBAL TOWER

Endereço: Av. N. Senhora dos Navegantes, nº 955 - Salas 805 a 811

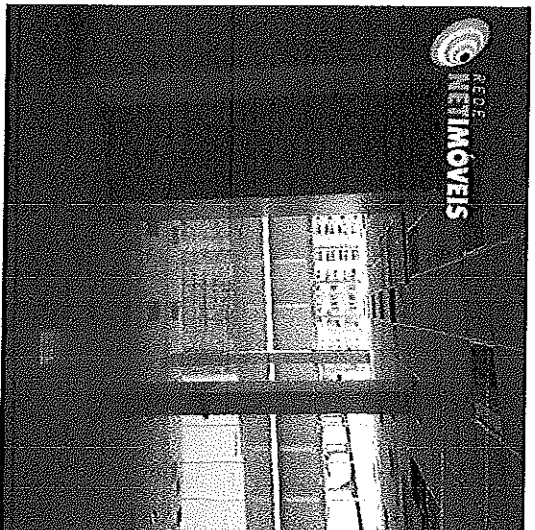
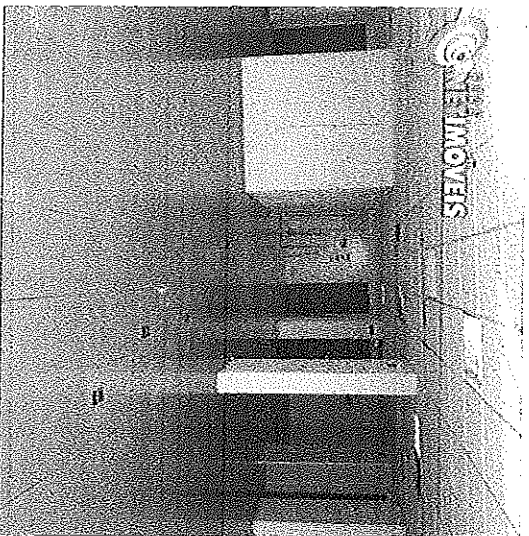
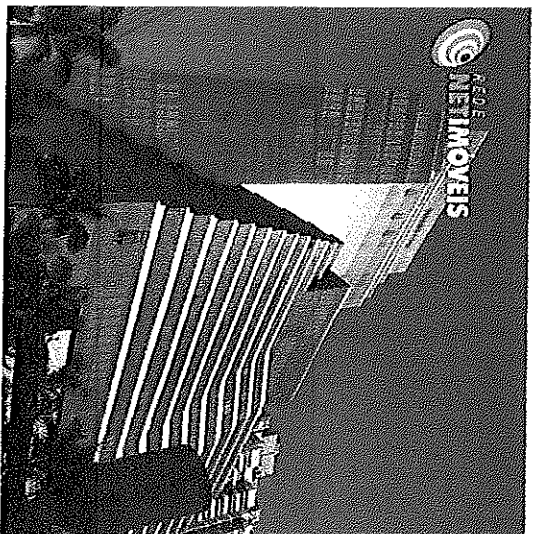
Bairro: Enseada do Suá **Distância do EDIVIT:** 3,7 km **Área do imóvel:** 350 m²

Aluguel: R\$ 24.500,00 **Condomínio:** R\$ 9.552,00 **IPTU:** R\$ 1.849,00

Vagas garagem: 10 vagas **Facilites:** R\$ 12.600,00

Aluguel vaga de garagem: R\$ 350,00/mês

- **Custo total do imóvel/mês:** R\$ 24.500,00 aluguel + R\$ 11.401,00 (condomínio / IPTU) + R\$ 7.000,00 (20 vagas garagem) + R\$ 12.600,00 Facilites = **R\$ 55.501,00**



Imobiliária: Betha Espaço – Rede Netimóveis

Link do anúncio: <https://www.netimoveis.com/immobile/sala-espírito-santo-vitoria-enseada-do-sua/76006/>

2. EDIFÍCIO PETRO TOWER

Endereço: Av. N. Sra. dos Navegantes, nº 451 - Salas 1609 a 1615

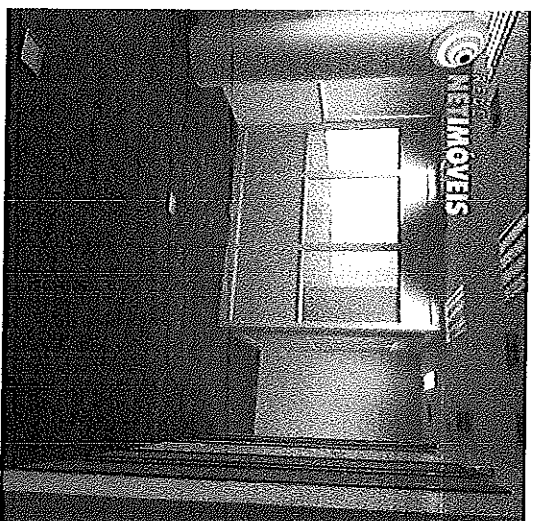
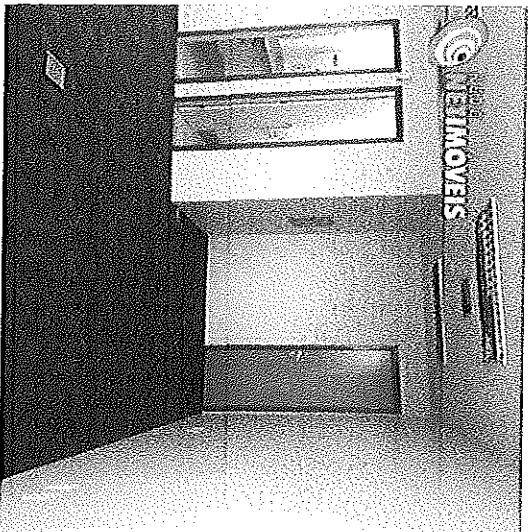
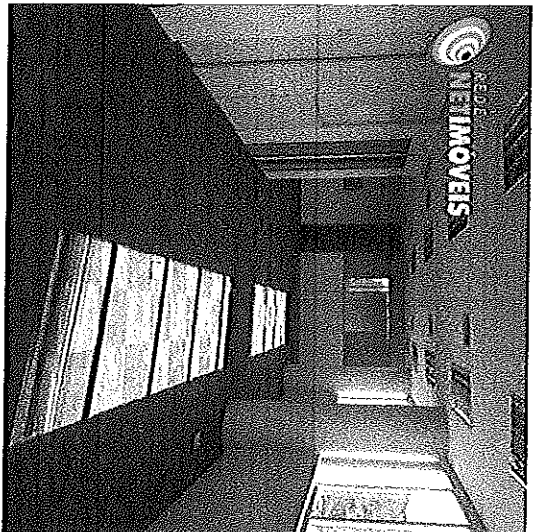
Bairro: Enseada do Suá **Distância do EDIVIT:** 3,5 Km **Área do imóvel:** 291 m²

Aluguel: R\$ 16.500,00 **Condomínio:** R\$ 3.318,00 **IPTU:** R\$ 686,00

Vagas garagem: 10 vagas **Facilities:** R\$ 12.600,00

Aluguel vaga de garagem: R\$ 300,00/mês

- **Custo total do imóvel/mês:** R\$ 16.500,00 aluguel + R\$ 8.120,00 (condomínio / IPTU) + R\$ 6.000,00 (20 vagas garagem) + R\$ 12.600,00 Facilities = **R\$ 43.220,00**



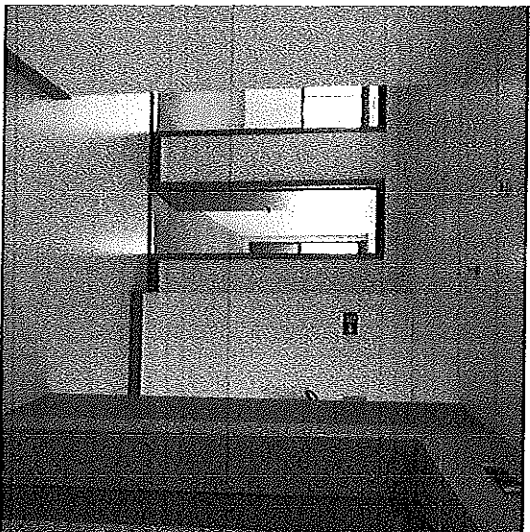
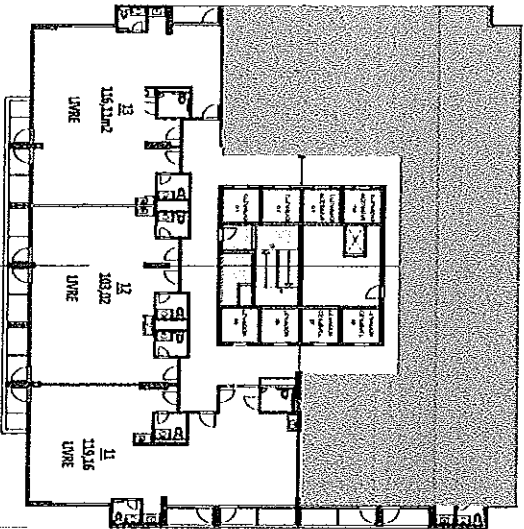
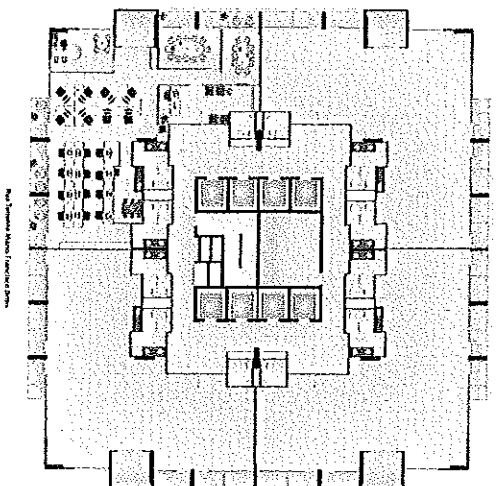
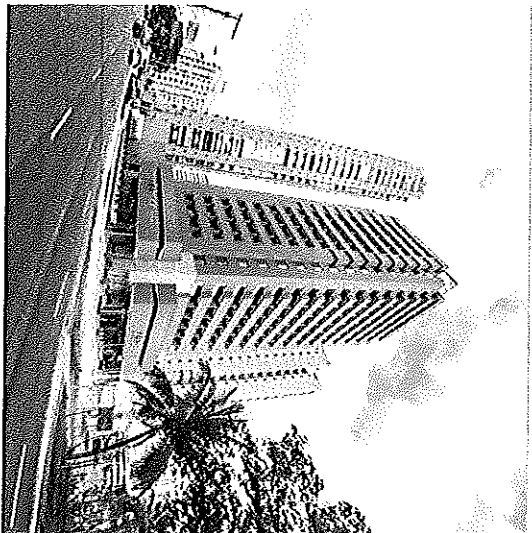
Imobiliária: Betha Espaço – Rede Netimóveis

Link do anúncio: <https://www.netimoveis.com/imovel/sala-espírito-santo-vitoria-enseada-do-suá/384368/>

3. EDIFÍCIO VÉRTICE EMPRESARIAL

Endereço: Rua Tenente Mário Francisco Brito, nº 420
Bairro: Enseada do Suá **Distância do EDIVIT:** 2,3 Km **Área do imóvel:** 338 m²
Aluguel: R\$ 24.500,00 **Condomínio:** R\$ 2.420,00 **IPTU:** R\$ 781,95
Vagas de garagem: 9 vagas **Facilities:** R\$ 12.600,00
Aluguel vaga de garagem: R\$ 350,00/mês

- **Custo total do imóvel/mês:** R\$ 24.500,00 aluguel + R\$ 3.201,95 (condomínio / IPTU) + R\$ 7.350,00 (21 vagas garagem) + R\$ 12.600,00 Facilities = **R\$ 47.651,95**



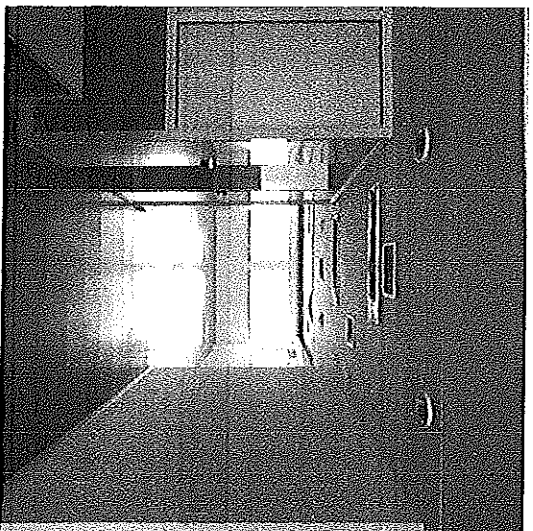
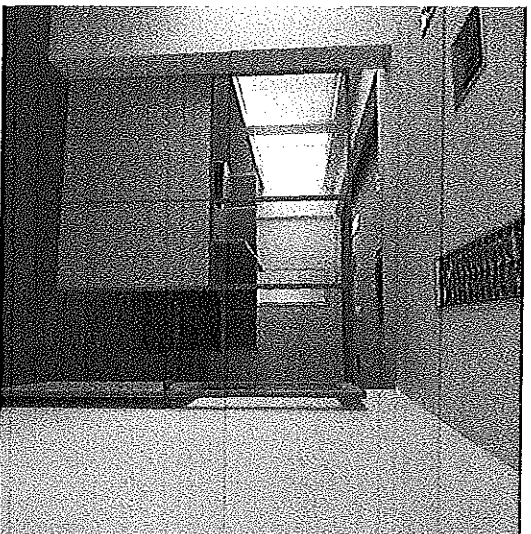
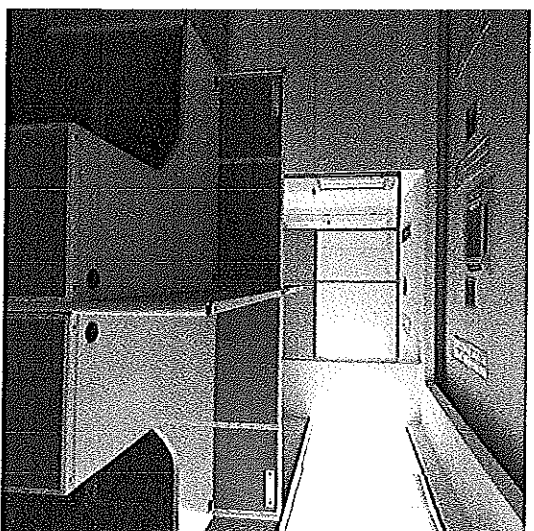
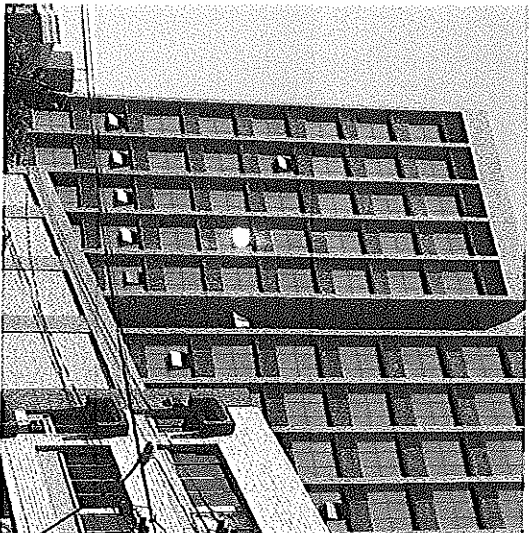
Imobiliária: PLÍNIO SAMPAIO IMÓVEIS

Handwritten signature or initials.

4. EDIFÍCIO RS TRADE TOWER

Endereço: Av. N. Senhora da Penha, n° 714 – 11° andar
Bairro: Praia do Canto **Distância do EDIVIT:** 1.3 km **Área do imóvel:** 330 m²
Aluguel: R\$ 25.000,00 **Condomínio + IPTU:** R\$ 4.000,00
Vagas garagem: 10 vagas **Facilities:** R\$ 12.600,00
Aluguel vaga garagem: R\$ 300,00/mês

- **Custo total do imóvel/mês:** R\$ 25.000,00 aluguel + R\$ 4.000,00 (condomínio / IPTU) + R\$ 6.000,00 (20 vagas garagem) + R\$ 12.600,00 Facilities = **R\$ 47.600,00**



Imobiliária: PLÍNIO SAMPAIO IMÓVEIS