



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
AV. PRUDENTE DE MORAIS, 100 - Bairro CIDADE JARDIM - CEP 30380000 - Belo Horizonte - MG

SEI nº: 0004852-93.2019.6.13.8000
Contrato nº: 46/2008
Locador: Nelson de Souza Lima Filho

À Coordenadoria de Contratos,

1. Trata-se de proposta de aditamento do Contrato de Locação nº 46/2008. Propõe-se a locação do segundo pavimento do imóvel onde se encontra instalado o Cartório da 158ª Zona Eleitoral de Lajinha, situado na Rua Dr. Sidney Hubner França Camargo, nº 127-A, Centro, documento nº 5778254, com vigência de 19/12/2024 a 15/06/2029.

2. O Chefe de Cartório solicitou uma análise a respeito da possibilidade de ampliação do atual Contrato de Locação nº 46/2008, locação do 2º andar do imóvel ocupado pelo cartório atualmente, doc. nº 4510684. Alegou carência de espaço físico daquela Serventia, principalmente nos períodos eleitorais, além de facilitar a gestão do Cartório.

3. A CMO opina que **o imóvel será tecnicamente adequado para a atividade cartorária, se alugado o segundo pavimento** e se seu proprietário assumir a reparação de toda a infiltração existente no primeiro pavimento. A SGS, por sua vez, manifestou-se de acordo com a locação do segundo pavimento do imóvel, sugerindo fazer constar do contrato de locação a assunção da correção das infiltrações existentes e dos danos delas decorrentes pelo proprietário, doc nº 5778254.

4. Diante dos pareceres favoráveis, a d. Diretoria-geral autorizou o prosseguimento do feito, visando à locação do segundo pavimento do imóvel onde se encontra instalado o Cartório da 158ª Zona Eleitoral, de Lajinha, doc. nº 5797011.

5. Realizada a avaliação do imóvel, obteve-se o valor de R\$ 2.100,00 para o primeiro pavimento, doc. 5862110, e de R\$ 1.550,00 para o segundo pavimento, doc. 5854727. Assim, considerando que o valor pago atualmente pelo primeiro pavimento é de R\$ 2.275,00, superior à avaliação, procedemos à negociação com o locador e obtivemos a concordância com os valores da avaliação, conforme doc. nº 5892711.

6. A obrigação de reembolso das despesas mensais de aluguel, água/esgoto, energia elétrica e de IPTU do imóvel está prevista na Cláusula Quinta do Contrato de Locação nº 46/2008, doc. nº 0203820. A energia elétrica está inserida nas faturas globalizadas deste Tribunal.

7. O valor autorizado de 16/06/2024 a 15/06/2029 para a locação do 1º pavimento foi de R\$ 136.500,00 para aluguel, R\$1.124,96 para IPTU e R\$3.483,18 para consumo de água, conforme doc. nº 5351321.

8. Portanto, para fazer jus às despesas referentes ao 2º pavimento, com área de 87,74 m², restará uma diferença no valor de **R\$ 76.458,12 (setenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e doze centavos)** a ser complementada para o cumprimento da obrigação referente aos dois pavimentos, no período de **19/12/2024 até 15/06/2029**.

9. Assim, sugerimos a autorização de despesa complementar no valor total de **R\$ 74.983,42 (setenta e quatro mil novecentos e oitenta e três reais e quarenta e dois centavos)**, a favor de **Nelson de Souza Lima Filho**, CPF nº 493.987.847-34, e **R\$1.474,70 (um mil quatrocentos e setenta e quatro reais e setenta centavos)**, a favor de Serviço Autônomo de Água e Esgoto, CNPJ nº 21.073.101/0001-62 de acordo com os cálculos descritos a seguir:

Exercício	Valor autorizado	Valor da despesa aluguel	Valor do complemento
2024	R\$14.787,50 ¹ (doc. nº 5367507)	R\$3.650 / 31 dias x 13 dias = R\$1.530,65 R\$2.275,00 / 31 x 13 dias = R\$954,03 R\$1530,65 - R\$954,03 = R\$576,62	R\$576,62
2025	R\$27.300,00 (doc. nº 5367507)	R\$3.650,00 x 12 meses = R\$43.800,00	R\$ 16.500,00
2026	R\$27.300,00 (doc. nº 5367507)	R\$3.650,00 x 12 meses = R\$43.800,00	R\$ 16.500,00
2027	R\$27.300,00 (doc. nº 5367507)	R\$3.650,00 x 12 meses = R\$43.800,00	R\$ 16.500,00
2028	R\$27.300,00 (doc. nº 5367507)	R\$3.650,00 x 12 meses = R\$43.800,00	R\$ 16.500,00
2029	R\$12.512,50 (doc. nº 5367507)	R\$3.650,00 - R\$2.275,00 = R\$1.375,00 R\$1.375,00 x 5 = R\$6.875,00 R\$1.375,00 / 30 x 15 = R\$687,50	R\$ 7.562,50
Valor da proposição de despesa do aluguel			R\$ 74.139,12

Exercício	Não há valor autorizado pois a cobrança é individualizada	Valor da despesa do IPTU	Valor do complemento
2024	R\$0	R\$143,63 (doc. nº 5295084) / 12 = R\$11,97 R\$11,97 / 31 x 13 = R\$5,02	R\$5,02
2025	R\$0	R\$143,63 + 10% =	R\$ 157,99
2026	R\$0	R\$157,99 + 10% =	R\$173,79
2027	R\$0	R\$173,79 + 10% =	R\$191,17
2028	R\$0	R\$191,17 + 10% =	R\$210,29

2029	R\$0	R\$210,29 + 10% = R\$231,32 R\$231,32 / 12 =R\$19,28 R\$19,28 x 5 = R\$96,40 R\$19,28 / 30 x 15 = R\$9,64	R\$106,04
Valor da proposição de despesa para pagamento de IPTU			R\$ 844,30

Exercício	Não há valor autorizado pois o medidor é individualizado	Valor da despesa para água	Valor do complemento
2024	R\$0	R\$27,35 (doc. nº 5295029 / 31 x 13 =	R\$11,47
2025	R\$0	R\$27,35 x 12 =	R\$328,20
2026	R\$0	R\$27,35 x 12 =	R\$328,20
2027	R\$0	R\$27,35 x 12 =	R\$328,20
2028	R\$0	R\$27,35 x 12 =	R\$328,20
2029	R\$0	R\$27,35 x 5 = R\$136,75 R\$27,35 / 30 x 15 =R\$13,68	R\$150,43
Valor da proposição de despesa para pagamento de água/esgoto			R\$ 1.474,70

10. Ressaltamos, por fim, algumas informações prestadas pela SGS, no doc. nº 5778254, que, s.m.j., ensejarão a inclusão de novas cláusulas na minuta de termo aditivo, quais sejam:

"Quanto à proteção contra incêndio e pânico, com a locação, o imóvel passará a ser de uso exclusivo pelo Tribunal, situação que, em regra, faz com que a Justiça Eleitoral assuma a responsabilidade pelo custeio e implantação das medidas de segurança para toda a edificação. Porém, seu proprietário declarou que concorda com a obrigação contratual de providenciar, às suas expensas, a implantação dessas medidas na totalidade da edificação e obter o comprovante de sua regularidade junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais - CBMMG (documento nº 5295505), fato confirmado pelo Chefe do Cartório (documento nº 5594977, fl. 1), ao ser consultado pela SEGIM (documento nº 5594981), diante da indagação feita àquela Seção pela CMO (documento nº 5576199).

...

Entretanto, **entende que somente se poderá dar prosseguimento à proposta de locação do segundo pavimento, caso o proprietário assuma todas as correções das infiltrações apresentadas no imóvel** (vide o relatório fotográfico encartado no documento nº 4690461 do Processo nº 0019545-43.2023.6.13.8000).

Note-se que a CMO opina que o imóvel será tecnicamente adequado para a atividade cartorária, se alugado o segundo pavimento e se seu proprietário assumir a reparação de toda a infiltração existente no primeiro pavimento.

Conclui-se, pois, ser conveniente que as adequações objeto do Processo nº 0019545-43.2023.6.13.8000 somente sejam feitas, se deferida a proposta de locação do segundo pavimento do imóvel. Se indeferida, o caminho que se abriria seria o da busca por outro imóvel.

Diante disso, esta Secretaria promoveu o envio deste processo à chefia do Cartório Eleitoral, para tratativas com o proprietário do imóvel, de modo que este assumisse a correção de todas as infiltrações e dos danos delas decorrentes, como condição para prosseguimento da locação do segundo pavimento, bem como para permanência do Cartório no primeiro pavimento (documento nº 5695076).

Sendo assim, retornou o processo a esta SGS com a declaração do proprietário (documento nº 5695076), ratificando que os reparos são de ordem estrutural e serão por ele corrigidos, conforme asseverado pelo Chefe do Cartório, no documento nº 5778206.

Ante o exposto, manifesto-me de acordo com a locação do segundo pavimento do imóvel, em cujo primeiro pavimento está instalado o Cartório da da 158ª Zona Eleitoral, de Lajinha, e encaminho o processo a Vossa Senhoria, para ciência e deliberação, sugerindo, se de acordo com a proposta, seu envio à Secretaria de Gestão Administrativa - SGA, para formalização da locação pelo Tribunal, **devendo constar do contrato de locação a assunção da correção das infiltrações existentes e dos danos delas decorrentes pelo proprietário.**"

11. A alteração contratual proposta fundamenta-se no art. 54, § 1º, da Lei nº 8.666/93.

12. Sugerimos o envio do feito à SELEC para elaboração da minuta do termo aditivo e, após aprovação da AJUC, à SGA para prosseguimento da proposição de despesa.

À consideração superior.

Em 27/11/2024.

Fernanda Moreira de Oliveira Álvares
Técnico Judiciário

Marco Aurélio Ribeiro de Paiva
Analista Judiciário

Flávio Ribeiro Notini de Freitas
Chefe da SECOL

¹ De 16/06/2024 a 15/06/2029



Documento assinado eletronicamente por **FLÁVIO RIBEIRO NOTINI DE FREITAS, Chefe de Seção**, em 27/11/2024, às 16:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARCO AURÉLIO RIBEIRO DE PAIVA, Analista Judiciário**, em 27/11/2024, às 16:25, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.tre-mg.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5892915** e o código CRC **A640E13A**.

0000040-77.2023.6.13.8158

5892915v1