



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

PROPOSIÇÃO DE DESPESA Nº 357/2024

SEI nº 0000137-79.2023.6.13.8125

Assunto: Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Guaxupé

Senhor Chefe da Seção de Compras,

1. Versam estes autos sobre a locação de imóvel localizado na **Av. Conde Ribeiro do Valle, nº 825-C Galpão 3 – Centro**, para a instalação do Cartório da 125ª Zona Eleitoral de Guaxupé/MG.
2. Atualmente, o Cartório está localizado em um imóvel cujo espaço é insuficiente para a realização dos trabalhos, doc. nº 4162485. Por falta de espaço, os materiais de expediente do Cartório estão guardados em uma sala do Fórum, já tendo sido solicitada verbalmente sua desocupação.
3. Tendo em vista a existência de gravame sobre o imóvel, qual seja, alienação fiduciária em garantia, conforme matrícula (doc. 4822616), a instituição credora, SICOOB/TRANSCREDI, encaminhou anuência para locação pelo prazo de 60 meses (doc. 5908317).
4. Conforme doc. nº 4822023, a Chefia do Cartório informou que o imóvel indicado atende às necessidades do Cartório Eleitoral quanto à acessibilidade e acomodação adequada de pessoal, equipamentos e mobiliário.
5. A Secretaria de Gestão de Serviços colocou-se de acordo com a locação do imóvel indicado (5236055).
6. Considerando os termos do Art. 74, V, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021, solicitou-se aos Engenheiros de Produção Civil, contratados por este Tribunal, a avaliação do imóvel em tela. Conforme docs. 5497715, 5497718 e 5497719, o valor avaliado para a locação foi de R\$ 11.900,00, sendo R\$ 40,07 o metro quadrado.
7. Tendo em vista que o valor proposto pelo locador foi de R\$ 13.894,00 (4822616), a Chefia da Seção de Compras, após tratativas com a imobiliária, conseguiu a redução do valor para R\$ 11.900,00, doc. nº 5591782.
8. Dentre os documentos presentes no processo, destacamos:
 - Estudos Técnicos Preliminares (doc. 5856419);
 - Documento de Formalização de Demanda (doc. 5874396);
 - Declaração de indisponibilidade de imóveis para cessão ao TRE-MG prestada pela Secretaria do Patrimônio da União (doc. 5478574);
 - Consulta ao Município sobre a disponibilidade de imóvel para cessão ao TRE-MG (4253002 e 4253111);
 - Certidão de registro do imóvel, não constando a averbação da construção (doc. 4822616);
 - Declaração do proprietário comprometendo-se a averbar a construção no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato (4846847);
 - Carta de Habite-se (doc. 4822616);
 - Proposta de locação (docs. 4822616 e 5591782);
 - Documentos da empresa proprietária (doc. 4822616);
 - Termo de responsabilidade da Chefia do Cartório, nos termos da Ordem de Serviço nº 11/2007/DG (doc. 4840459);
 - Concordância do proprietário para que o início da locação se dê no ano de 2025 (docs. 5401122 e 5637079)
 - Determinação da Diretoria-Geral para o prosseguimento da locação (doc. 5259534).
9. A SEPRO apresentou o projeto relativo às adequações por que deverá passar o imóvel visando ao atendimento das necessidades cartorárias (doc. 5112525). Nos docs. nº 4822616 e 5112449, o proprietário se compromete a efetuar a adequação da rampa de acesso ao imóvel, aprova as adequações e informa que o imóvel deverá ser devolvido, ao final da locação, da forma que foi entregue, conforme Laudo de Vistoria.
10. De acordo com a planilha orçamentária elaborada pela SMAPI, doc. 5203285, o valor das intervenções a cargo deste Tribunal está estimado em **R\$ 124.621,13**, incluído BDI.
11. Quanto à obrigação, cuja previsão em contratos de locação foi determinada pela Diretoria-Geral, de entregar os projetos e sistemas de combate a incêndio e pânico em perfeitas condições de utilização por este Tribunal, o locador apresentou o AVCB (doc. 4827354). Entretanto, conforme Parecer do CBMMG, deverão ser feitas algumas adequações para a utilização pelo TRE-MG (doc. 5112465). No doc. nº 48226165112465, o proprietário informou que "referente a atividade a ser desenvolvida pelo ora locatário, a obrigação de adequar, ou mudar a classificação da unidade locada, fica sob a responsabilidade única e exclusiva do

Locatário" (doc. 4822616).

12. O prazo de vigência da locação será de 60 meses, prorrogável (doc. 4822616). Neste ponto, reproduzimos as considerações da SGA quanto à duração dos contratos de locação de imóveis por este Tribunal:

Convém registrar que o artigo 57 da revogada Lei nº 8.666/93, que tratava da duração e prorrogação dos contratos administrativos, não se aplicava aos contratos de locação em que o Poder Público figura como locatário. Essa era a exegese do art. 62 da Lei 8.666/93, que ao tratar desse tipo de contratação (locação em que o Poder Público figura como locatário), preconizava a incidência somente dos artigos 55 e 58 a 61 e demais normas gerais daquele mesmo Diploma Legal.

É que esse tipo de contratação, conquanto regido por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas do direito privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei no Inquilinato), razão pela qual é comumente denominado pela Doutrina como "contrato semipúblico". Tal entendimento também é adotado na nova lei de licitações - Lei 14.133/2021.

Consoante a Nova Lei de Licitações, as locações de imóvel pelo Poder Público, com fulcro no art. 75, V, da 14.133/2021, podem ser formalizadas e/ou prorrogadas pelos prazos necessários ao atendimento do interesse público, ou seja, a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a derrogação parcial das normas privatistas em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos. Assim, não há óbice à formalização de contrato por 60 meses.

13. O proprietário não aceitou conceder um mês de carência para o pagamento do aluguel e demais despesas da locação (doc. 4822616).
14. O proprietário concorda com a inclusão da disposição contratual prevendo, para a hipótese de rescisão antecipada do contrato a ser firmado, por culpa do locador, a responsabilidade deste em indenizar os gastos sofridos pelo Tribunal referentes à mudança e às adaptações que se fizerem necessárias no imóvel (doc. 5908335).
15. A despesa mensal com energia elétrica/contribuição de iluminação pública (CIP) - **CEMIG** - foi estimada em **R\$ 235,53^[1]** e a despesa de água/esgoto - COPASA - foi estimada em **R\$ 62,61^[2]** (doc. 5908331) e correrão à conta dos empenhos globalizados existentes, com valores já autorizados para esse fim. Os medidores são individualizado (doc. 4822616, p. 1 e 2) e cópias das faturas foram anexadas no doc. nº 4822616, p. 10 e 11.
16. A guia do **IPTU e taxas** de 2024 foi anexada aos autos (doc. 5908342 e o locador concorda com o pagamento por ressarcimento (doc. 5908354).
17. Quanto às despesas mensais de condomínio, o locador informa que o condomínio ainda não foi instituído e será feito, oportunamente, por meio de assembleia. Assim, no momento, não há taxa condominial. Informa que, após a instituição do condomínio e a estipulação de taxa condominial, o pagamento poderá ser feito por ressarcimento (doc. 4822616).
18. Em face do exposto, caso se dispense a licitação, propomos autorização de despesa no valor estimado de **R\$ 727.801,07 (setecentos e vinte e sete mil oitocentos e um reais e sete centavos)**, em favor de **MF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 12.091.185/0001-76**, com endereço na Av. Oiapoque, 65, ap. 702, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP, CEP 06454-065, conta 41.176-0, Agência 0483-9, Banco do Brasil, representada por seu sócio administrador MAURÍCIO SOARES CARDOSO FRANCO, CPF 375.443.508-60, CI nº 34.653.103-2 SSP/SP (doc. 4822616), como segue:

18.1. Locação de imóvel no valor estimado de R\$ 714.000,00 (setecentos e quatorze mil reais), situado na Av. Conde Ribeiro do Valle, nº 825-C Galpão 3 - Centro, CEP 37830-026, Guaxupé/MG.

Valor mensal do aluguel: R\$ 11.900,00

Prazo de vigência do contrato: 60 (sessenta) meses

Previsão de vigência: 01/03/2025 a 28/02/2030^[3]

18.1.2. Reembolso de IPTU no valor estimado de R\$ 13.801,07 (treze mil oitocentos e um reais e sete centavos).

Valor integral do IPTU em 2024: R\$ 2.362,23

Valor integral do IPTU em 2025 (+10%): R\$ 2.598,45

19. Como de praxe, previmos os reajustes para as despesas do IPTU, mas não para as do aluguel. Quanto a estas últimas, oportunamente a SECOL proporá os reajustes devidos.
20. Todos os cálculos e arredondamentos desta proposição foram realizados em planilhas do Microsoft Excel. Para melhor compreensão, juntamos ao processo a memória de cálculos (doc. 5910635).
21. A empresa proprietária encontra-se com a documentação regular para a contratação (docs. 5908382 e 5911378). A declaração negativa de nepotismo, para cumprimento do disposto na Resolução nº 7/2005/CNJ, encontra-se juntada como doc. 5908365.
22. Destacamos que o imóvel é de propriedade de pessoa jurídica, sendo que o valor do aluguel será depositado no percentual de 100 por cento em nome da empresa.

23. Salvo melhor juízo, a presente contratação terá fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Previamente à autorização das despesas, o processo deverá ser remetido à AJUC para parecer quanto à fundamentação jurídica da presente contratação, nos termos do art. 53, IV, do mesmo Diploma Legal.
24. No que concerne à singularidade do imóvel, nos termos do art. 74, V, e § 5º, da Lei 14.133/21, conforme despacho da SGA, doc. nº 4954111, o Cartório Eleitoral manifestou-se no doc. nº 4822023.
25. Sugerimos o envio dos autos à SELEC para elaboração da minuta do contrato de locação.
- À consideração superior.

Belo Horizonte, 19 de novembro de 2024.

ADRIANA MARIA RENNÓ SOMMER DE FARIA

Técnico Judiciário

ANA PAULA DIAS SEPÚLVEDA

Revisora

De acordo. À **CCL**.

ROBERTO DE CARTÉIA PRADO

Chefe da Seção de Compras

- [1] Média das seguintes contas: junho R\$241,46, julho R\$226,96 e agosto R\$238,17 = R\$ 235,53
- [2] Média das seguintes contas: junho R\$60,24, julho R\$60,24 e agosto R\$67,34 = R\$62,61
- [3] Previsão de vigência definida pela SGA em conjunto com os demais setores do TRE envolvidos na contratação.



Documento assinado eletronicamente por **ROBERTO DE CARTÉIA PRADO**, **Chefe de Seção**, em 19/11/2024, às 15:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ADRIANA MARIA RENNÓ SOMMER DE FARIA**, **Técnico Judiciário**, em 19/11/2024, às 16:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANA PAULA DIAS SEPÚLVEDA**, **Técnico Judiciário**, em 19/11/2024, às 16:10, 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 **5911390** e o código CRC **5B90E4AD**.