



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Contorno, Nº 629 - Bairro Floresta - CEP 30110-911 - Belo Horizonte - MG

Comunicação Interna - CI nº 12704 / 2022 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP

Belo Horizonte, 09 de junho de 2022.

À GECONT/CECOEX,

Assunto: **Formalização - Contrato de Locação de Imóvel - Nova Lima /MG.**

Servimo-nos do presente para solicitar a V.Sa. a formalização do contrato de locação do imóvel situado na Rua Domingos Rodrigues, nº 185 - Centro - com área de 238,90 m², destinado à instalação de uma Vara e CEJUSC, na Comarca de Nova Lima, conforme determinação da Presidência no Despacho 9362958 - Processo SEI: 0397677-51.2022.8.13.0000.

Na oportunidade, ressaltamos que a instalação está prevista para o **dia 22 de junho de 2022**, de modo que todos os procedimentos devem ser realizados com a **máxima urgência**.

Nos termos dispostos no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, é possível a dispensa de licitação para locação de imóvel, desde que preenchidos determinados requisitos assim definidos:

"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;"

Nesse sentido, apresentamos doravante as devidas justificativas, a fim de comprovar a possibilidade de contratação da locação por meio de dispensa de licitação.

A) DA NECESSIDADE DO IMÓVEL

A nova locação torna-se necessária, para a instalação de uma Vara e CEJUSC, na Comarca de Nova Lima, uma vez que o imóvel que abriga o Fórum da Comarca não comporta essa instalação.

B) AMPLA PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL QUANTO À LOCALIZAÇÃO E INSTALAÇÕES FÍSICAS

Após pesquisa aos imóveis ofertados na cidade para locação, considerando a disposição física e a localização dos mesmos, foi constatado que o imóvel objeto deste pedido de locação atende às condições de segurança, localização, conservação, habitabilidade e economicidade, podendo ser utilizado sob o ponto de vista técnico para a instalação de uma Vara e CEJUSC, na Comarca de Nova Lima, nos termos dispostos no relatório de pesquisa de imóveis, (documento SEI: 9427748).

C) COMPATIBILIDADE DE PREÇO

Atendendo a este requisito, foi emitido laudo de avaliação do imóvel, realizado pelo Engenheiro Civil Anderson Lacerda Rodrigues, responsável pela empresa "De Lacerda Construção Civil", para análise de compatibilidade do preço a ser praticado no contrato em relação ao mercado atual, cujo valor da locação ficou compreendido entre R\$ 6.369,07 (seis mil e trezentos sessenta e nove reais e sete centavos) mensais e R\$ 8.079,54 (oito mil, setenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) sendo o valor médio R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais) mensais, (documento SEI: 9432172).

O aluguel proposto para a locação do imóvel objeto de avaliação foi de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) mensais, reajustáveis conforme legislação em vigor, correspondendo ao **valor anual para o aluguel de R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais)**, sendo que o **prazo contratual de locação previsto é de 18 (dezoito) meses.**

D) DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

I) Das cláusulas contratuais que condicionarão a efetivação do pagamento do aluguel:

O pagamento do aluguel será iniciado após a publicação o contrato de locação.

II) Relação das obrigações a serem realizadas pelo TJMG e pelo proprietário do imóvel para efetivação de locação:

a. Obrigações do Locadora:

Conforme minuta padrão utilizada pelo Tribunal;

b. Responsabilidades do TJMG:

I. O pagamento de Energia elétrica;

II. O pagamento de água e esgoto será feito pelo proprietário e rateado a todas as unidades existentes, proporcionalmente à área ocupada e será efetuado pelo Locatário através de reembolso, sem adição de juros, multa moratória ou outras taxas.

III. O pagamento de IPTU será efetuado através de reembolso baseado no valor composto apenas pelo IPTU e eventuais taxas, sem adição de juros ou multa moratória, conforme guias anexa, proporcionais ao tempo de uso do imóvel.

IV. O pagamento de despesas das áreas comuns: por não dispor de condomínio formalizado, as tarifas de energia elétrica da área comum e os custos com a manutenção do elevador serão pagos pelo proprietário e rateadas a todas as unidades existentes, proporcionalmente à área ocupada.

Solicitamos o envio da minuta do contrato para esta Coordenação, para fins de conferência, antes da assinatura pelas partes.

Esclarecemos que foram anexados a esta comunicação os principais documentos necessários ao processo de locação, conforme disposto no art. 5º, §1º, da Portaria Conjunta da Presidência nº 616/PR/2017.

Informamos que devido à urgência da nova locação os comprovantes de água e

a certidão de casamento atualizada dos locadores serão anexados posteriormente ao processo.

Diante do exposto acima, solicitamos as medidas pertinentes à formalização para a locação do referido imóvel.

Anexo I – Pesquisa de mercado. (documento SEI: 9427748);

Anexo II – Proposta de Locação (documento SEI: 9417801)

Anexo III – Laudo de Avaliação do imóvel e ART (documento SEI: 9432172);

Anexo IV – Documentação do imóvel (documentos SEI: 9417938 , 9417978 , 9417999 , 9419458 , 9449157);

Anexo V – Documentos do Locador (documento SEI: 9418033 , 9447107);

Anexo VI - Documentos da Imobiliária (documento SEI: 9418104, 9430635 , 9430597)

Atenciosamente,

De acordo com o processamento do contrato de locação,
conforme disposto nos termos da alínea "c" do inciso III Art.
3º da Portaria 4.874/PR/2020

Jair Francisco dos Santos

Juiz Auxiliar da Presidência do Tribunal de Justiça de Minas
Gerais



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Mara Souza da Silva, Coordenador(a)**, em 09/06/2022, às 11:57, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Daniela de Souza Alves Camões, Oficial Judiciário**, em 09/06/2022, às 12:07, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Newton Magalhães de Pádua Júnior, Assessor(a) em Exercício**, em 09/06/2022, às 13:12, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jair Francisco dos Santos, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 09/06/2022, às 13:19, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 09/06/2022, às 13:29, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **9417358** e o código CRC **F3E2DB65**.

0410748-23.2022.8.13.0000

9417358v14



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
AV Afonso Pena , Nº 4001 - Bairro Serra - CEP 30130008 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 12

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 20138 / 2022

Processo SEI nº: 0410748-23.2022.8.13.0000

Processo SIAD nº: 394/2022

Número da Contratação Direta: 031/2022

Assunto: Dispensa de Licitação

Embasamento Legal: Art. 24, X, da Lei Federal nº. 8.666/1993

Objeto: Contrato de Locação de imóvel para funcionamento de uma Vara e do CEJUSC na comarca de Nova Lima/MG

Contratada: Aloisio Sales Wardi e sua esposa Maria Auxiliadora Wardi.

Vigência: 18 (dezoito) meses.

Valor total: R\$ 115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais).

Nos termos do art. 26 da Lei Federal nº. 8.666/93 ratifico a dispensa de licitação visando à locação de imóvel para funcionamento de uma Vara e do CEJUSC na comarca de Nova Lima/MG.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Publique-se.

Rosimere das Graças do Couto

Juíza Auxiliar da Presidência



Documento assinado eletronicamente por **Rosimere das Graças do Couto, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 10/06/2022, às 15:19, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **9468773** e o código CRC **71E9BCBC**.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 09 de junho de 2022.

Jair Francisco dos Santos
Juiz Auxiliar da Presidência

ATO DA JUÍZA AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DRA. ROSIMERE DAS GRAÇAS DO COUTO, REFERENTE À SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA

Processo SEI nº: 0410748-23.2022.8.13.0000

Processo SIAD nº: 394/2022

Número da Contratação Direta: 031/2022

Assunto: Dispensa de Licitação

Embasamento Legal: Art. 24, X, da Lei Federal nº. 8.666/1993

Objeto: Contrato de Locação de imóvel para funcionamento de uma Vara e do CEJUSC na comarca de Nova Lima/MG

Contratada: Aloisio Sales Wardi e sua esposa Maria Auxiliadora Wardi.

Vigência: 18 (dezoito) meses.

Valor total: R\$ 115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais).

Nos termos do art. 26 da Lei Federal nº. 8.666/93 ratifico a dispensa de licitação visando à locação de imóvel para funcionamento de uma Vara e do CEJUSC na comarca de Nova Lima/MG.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Publique-se.

Belo Horizonte, 10 de junho de 2022.

Rosimere das Graças do Couto
Juíza Auxiliar da Presidência

ASSESSORIA DE PRECATÓRIOS

10 de junho de 2022

De ordem do MM. Juiz de Direito, Christian Garrido Higuchi, da Assessoria de Precatórios do TJMG, ASPREC, ficam intimadas as partes e procuradores, das decisões e despachos, conforme lista em discriminação ANEXA ao final desta publicação.

Dayane Almeida
Gerente

CENTRAL DE CONCILIAÇÃO DE PRECATÓRIOS

10 de junho de 2022

De ordem do MM. Juiz de Direito, Christian Garrido Higuchi, da Central de Conciliação de Precatórios do TJMG, CEPREC, ficam intimadas as partes e procuradores, das decisões e despachos, conforme lista em discriminação ANEXA ao final desta publicação.

Marilene de Vasconcelos Albrigo
Gerente

GERÊNCIA DE RECURSOS DE PRECATÓRIOS

10 de junho de 2022

De ordem do MM. Juiz de Direito, Christian Garrido Higuchi, da Gerência de Recursos de Precatórios do TJMG, GEPREC, ficam intimadas as partes e procuradores, das decisões e despachos, conforme lista em discriminação ANEXA ao final desta publicação.

Marcelo Cândido da Costa
Gerente