

INFORMAÇÃO

INFORMAÇÃO: 0076/2024 – CEGEP/MP
REFERÊNCIA: SEI nº 29.0001.0199572.2022-96
Ofício 010/2022 (7694856) e Ofício nº 197/2022 - PJ Cosmópolis (7694885)
INTERESSADO: Ministério Público do Estado de São Paulo
Promotoria de Justiça de Cosmópolis
ASSUNTO: Proposta de locação para abrigar nova sede da Promotoria de Justiça de Cosmópolis, em imóvel objeto de estudo situado na Av. Nove de Julho, nº 322 – Centro - Cosmópolis - São Paulo.

Senhora Diretora do Centro de Engenharia,

Trata o presente de estudo para implantação de nova sede para a Promotoria de Justiça de Cosmópolis, de maneira a atender a demanda em caráter de urgência, decorrente da requisição do Tribunal de Justiça para que o Ministério Público desocupe em definitivo os espaços antes utilizados para as funções institucionais no Fórum da Comarca, situação decorrente da criação de nova vara judicial. A nova vara foi instalada de maneira provisória em outro espaço do Fórum, e o juízo aguarda a conclusão dos trâmites para viabilizar a sede ministerial.

Para viabilizar a implantação de nova sede, permitindo a continuidade dos relevantes serviços prestados à sociedade, foi instruído processo com a documentação pertinente ao imóvel em estudo, situado na Av. Nove de Julho nº 322 - Centro - Cosmópolis/SP, esclareço que tais tratativas iniciaram-se com os proprietários Sr. Angelo Bragagnoli e Sra. Katia Cristina Osri Hiehl, contudo o referido imóvel foi vendido no decorrer das tratativas pertinentes ao processo de locação ao Sr. Angelo Marciel Mendes, conforme *E-mail 05/06/23 Ata de reunião e documentos* (11739695)

Dessa maneira, apresentamos a Informação nº 0076/2024 (12494334) contendo o histórico de tratativas e justificativas técnicas para a instalação no local, bem como os demais documentos referentes ao imóvel e seus proprietários, e a documentação técnica elaborada por este setor:

INICIAL

1. Ofício TJSP solicitando restituição de sala (7694856)
2. Ofício nº 197/2022 informando situação (7694885)
3. Certidão indicação de imóvel para estudo de locação – Av. Nove de Julho, 322 (12493662)

DOCUMENTAÇÃO – PROPRIETÁRIO

4. Documento Sr. Ângelo Mendes - CNH (11739666)
5. RG frente (12690282) e verso (12690292) - Angelo Marciel Mendes
6. Declaração Inexistência de Parentesco (12690261)

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL SOB ESTUDO DE LOCAÇÃO

7. Proposta R\$ 4.600,00 - Av. Nove de Julho, Nº 322 (8367745)
8. Proposta R\$ 4.600,00 (8650049)
9. Proposta val. 30 dias (12/12/22) - R\$ 4.600,00/mensal (8693162)
10. Proposta val. 30 dias (45/06/22) R\$ 9.000,00 (10703281)

11. Proposta val. 30 dias (15/07/22) R\$ 9.000,00 (10916903)
12. Proposta val. 25 dias (26/09/22) R\$ 9.000,00 (11739669)
13. Proposta atualizada (26/01/2024) R\$ 9.600,00 (12551216)
14. Matrícula de Registro de Imóveis nº 11.434 - Cosmópolis - 01 (8650224)
15. Matrícula de Registro de Imóveis nº 11.434 - Cosmópolis - 02 (8650235)
16. Matrícula de Registro de Imóveis - íntegra (8711462)
17. Matrícula de Registro de Imóveis Atualizada (11739656)
18. Projeto - Ângelo Mendes (**proprietário do imóvel**) (11556388)
19. Planta Gráfica – Ângelo Mendes (**proprietário do imóvel**) (8711478)
20. Planta Gráfica atualizada – Ângelo Mendes (**proprietário do imóvel**) (11739541)
21. Projeto atualizado – Ângelo Mendes - (**proprietário do imóvel**) (11739664)
22. Capa IPTU 2022 (8649961)
23. Comprovante IPTU 2021 e 2022 - A/C 306,84m² (8693344)
24. Comprovante IPTU 2024 capa (12690317)
25. Habite-se área construída 243,25M² (8693295)
26. Habite-se Complementar - 33,43 m² (12850006)

DOCUMENTOS DO ADMINISTRADOR DO IMÓVEL

27. Contrato Social (8367890 - 8367913)
28. Contrato administração (8367985)
29. Contrato Adm. do imóvel - ABC Consultoria Imobiliária (8650142)
30. Contrato Social - ABC Consultoria Imobiliária (8650186)
31. Contrato Social Z1 Holding e Gestão Patrimonial LTDA (11556213)
32. Escritura Pública Livro 137 - pg. 109/112 - venda e compra (11556256)
33. Documento Instrumento Particular de Permuta com Torna (11556380)
34. RG Fabio Luís F. Santos – ((8367999)
35. RG foto e CPF - Katia (8693748)
36. RG verso e CNH - Katia (8693726)
37. Carteira Nacional Habilitação Katia (8650081)
38. Certidão nascimento - Katia (8650068 - 8693773)
39. Carteira Nacional Habilitação Angelo (8650097)
40. Carteira Nacional Habilitação Angelo Antonio Bragagnoli (8368003)
41. Certidão Dívida Ativa - estado (8368017)
42. Certidão Dívida Ativa - União (8368022)
43. Certidões Negativas Neg. Débitos - Pref. Municipal (8368033)
44. Certidões Negativas Débitos Trabalhistas (8368043)
45. Declaração Situação Trabalhista (8368059)
46. Comprovante Situação Regularidade Empregador (8368064)
47. Comprovante CPFL (8367971)

48. Declaração Inexistência Parentesco (8368054)
49. Declaração Não Parentesco (8692986)

CONTAS DE CONSUMO - AV. NOVE DE JULHO, 322.

50. Comprovante de Endereço energia – Av. Nove de Julho, 322 (8650117)
51. Comprovante conta consumo – água – (12/12/22) Av. Nove de Julho, 322 (ligação cortada) (8711403)
52. Comprovante conta consumo - água (30/05/21) – Av. Nove de Julho, 322 (8711526)
53. Comprovante conta consumo - energia (14/12/22) - Av. Nove de Julho, 322 (8711424)
54. Comprovante conta de consumo - energia (12690545)

DOCUMENTAÇÃO - MP

55. Informação texto CNMP e tabela área mínima (8882155)
56. Relatório Técnico Fotográfico (9054455)
57. Planilha Definição de prioridades (9058697)
58. E-mail SGI - pesquisa terreno/imóvel pronto (9059595)
59. E-mail SGI resposta negativa (9062013)
60. Anexo LAY_COSMOPOLIS_NOVE-JULHO-322_JS (11739705)
61. Anexo RELAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA LOCAÇÃO-R (11739692)
62. Anexo COSMÓPOLIS_MEMO-INFRA_R02 (11739691)
63. Anexo COSMÓPOLIS_PROGRAMA NECESSIDADES_R00 (11739690)
64. Projeto INFRA_RAMOS DE AZEVEDO-322_CH (12849989)
65. Planilha Estudo de Carga (12849990)
66. Laudo Avaliação de uso Restrito (12020017)
67. Relatório Fotográfico 24/10/2023 (12551229)
68. Relatório Fotográfico 10/11/2023 (12551230)
69. Relatório Fotográfico 07/12/2023 (12551231)
70. Relatório de Vistoria 12/12/2023 (12551224)
71. Informação 0076/24 CEGEP/MP (12849987)

RESUMO DAS TRATATIVAS

72. E-mail relação das informações/documentos faltantes ()
73. E-mail resposta aos questionamentos sol. em 12/12/22 (8711585)
74. E-mail relação de documentos e tratativas da reunião (10448548)
75. E-mail 05/06/23 Ata de reunião e documentos (11739695)
76. E-mail solicitação doc. novo proprietário - Angelo Mendes (12014673)
77. E-mail relação de documentos necessários e pendentes (8649946)

78. E-mail - Relação das adequações - 07/06/23 itens reforma (11739696)
79. E-mail sol. doc. - reunião Teams (12515707)
80. E-mail tratativas sobre adequação da planta (12515692)
81. E-mail tratativa valores (12515722)
82. E-mail tratativa valores - resposta Camila (12515726)
83. E-mail novo proprietário - sol. doc. (12515733)
84. E-mail previsão da emissão escritura (12515739)
85. E-mail adequação ABNT 9050 (12515743)
86. E-mail informando andamento da obra (12515746)
87. E-mail reunião Teams - 18/09/23 (12515757)
88. E-mail sol. doc pendente (12515759)
89. E-mail andamento da obra (12515762)

DOCUMENTAÇÃO PENDENTE

1. Contas de consumo de água atualizada, após religação. OBS: podem não ter sido ainda disponibilizadas em razão da reforma recente. Já foi disponibilizada conta de energia;
2. Registro CAUFESP/SIAFÍSICO;
3. CLCB, após emissão;
4. Certidão de casamento (se houver).
5. Anuência da Promotoria quanto ao layout;
6. Termo de ciência para inclusão dos agentes fiscalizadores;
7. Quadro de áreas de limpeza;
8. Quadro de mobiliário a enviar no padrão MPSP;
9. Quantitativo de equipamentos a enviar (climatização e outros).

CONCLUSÃO

Ante o exposto, após rigorosa análise técnica e documental, extensivas buscas e avaliação de bens disponíveis no local, entendemos ser esta a única opção viável de imóvel na localidade, por suas características e condições para instalação. Dessa forma, encaminhamos o presente instruído com a documentação pertinente, visando a implantação de nova sede da Promotoria de Justiça.

Sendo tudo, segue para apreciação de Vossa Senhoria, a qual sugerimos seja submetida à consideração da **Exma. Sra. Dra. Camila Moura e Silva**, Diretora-Geral e Promotora de Justiça do **Ministério Público do Estado de São Paulo**, com respeitosa proposta de autuação como processo DG, prosseguindo à reserva de recursos e cadastro dos fornecedores pelo CFC, e encaminhamento concomitante à d. Assessoria Técnica da Diretoria-Geral para análise e prosseguimento.

CEGEP, 01 de fevereiro de 2024.

(Atualizado em março de 2024)

Solange Alves dos Santos
Auxiliar de Promotoria I
Matrícula 294-0 - Arquiteta e Urbanista
Reg. Nac. CAU A184118-1

Ana Carolina V. F. Guimarães
Diretor de Serviço do MP
Matrícula 5128 - Engenheira Civil
CREA-SP 5070544696

Ciente e de acordo.

Encaminhe-se na forma proposta.

Mayara Cristina de Araújo Rabelo

Diretora de Departamento do MP

Matrícula nº 8301

CEGEP - Centro de Engenharia e Gestão Predial



Documento assinado eletronicamente por **Solange Alves dos Santos Godoi, Auxiliar de Promotoria**, em 15/03/2024, às 19:25, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANA CAROLINA VIEIRA DE FREITAS GUIMARÃES, Diretor**, em 15/03/2024, às 19:25, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Cristina de Araujo Rabelo, Diretor**, em 18/03/2024, às 09:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **12494334** e o código CRC **BAFA2FD5**.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO UASG 956520

1. Editado por:

Stefania Freire Franco

2. Unidade Requisitante:

CEGEP - Centro de Engenharia e Gestão Predial

3. Descrição sucinta do objeto (no máximo 200 caracteres):

Estudo de locação para abrigar nova sede da Promotoria de Justiça de Cosmópolis.

4. Prioridade:

Alta

5. Justificativa da prioridade (quando selecionada a opção alta):

Risco de o MPSP não ter onde desenvolver suas atividades no município de Cosmópolis.

6. Justificativa da necessidade:

Necessidade de desocupação das atuais instalações ocupadas pelo MPSP no fórum da comarca de Cosmópolis em razão de requisição do espaço pelo TJSP.

7. Vinculação ou dependência com outra DFD (indicar, se o caso, o número do processo SEI):

Não há vinculação ou dependência.

8. Data pretendida para a conclusão da contratação :

09/05/2024

9. Estimativa do valor da aquisição ou contratação:

A ser definido pela área competente

Descrição do valor :

-

10. Responsável pela demanda

Nome:

Mayara Cristina de Araujo Rabelo

CPF:

358.245.468-19

Matrícula:

8301

E-mail:

engdg@mpsp.mp.br

11. Observações (se necessário):

-

12. Despacho

Em conformidade com a legislação vigente, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Cristina de Araujo Rabelo, Diretor**, em 13/04/2024, às 10:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **13022614** e o código CRC **B4B736EC**.

MANIFESTAÇÃO
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: estudo de Proposta de locação para abrigar nova sede da Promotoria de Justiça de Cosmópolis, em imóvel objeto de estudo situado na Av. Nove de Julho, nº 322 – Centro - Cosmópolis - São Paulo.

A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

- **Descrição da Necessidade:** necessidade de encontrar novo local para abrigar a sede da Promotoria de Justiça de Cosmópolis, ante a requisição das salas para uso exclusivo do TJSP, pelo juiz da comarca.

- **Definição do objeto:** foi definido com base no programa de necessidades arquitetônico e projeção de área mínima.

Para orientar as buscas por um imóvel, foi elaborada projeção de áreas a partir de um programa de necessidades. Para uma Promotoria de Justiça do porte e com as necessidades de Cosmópolis, a partir dos estudos e avaliação técnica realizados (11739690030), chegou-se a uma estimativa de um imóvel de aproximadamente 268,00m², contendo ao menos:

- Recepção acessível
- Sala de Atendimento
- 02 Salas para Gabinete
- Sala para Expediente
- Sala para Apoio Técnico (analistas/estagiários)
- Copa e refeições
- Sala de reuniões
- Sanitários de uso coletivo (masc/fem)
- Sanitário acessível
- Depósito
- Serviço
- Vestiário (se possível)

- **Definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento:** isso será disciplinado em contrato, que ainda está pendente de aprovação da ATDG. Quanto ao pagamento, atenderá o Código Civil e Lei de Inquilinato, e na regulamentação interna do MPSP, que disciplina que o pagamento ocorrerá mensalmente, até o dia 10º dia útil, mediante atestado de ocupação.

- **Orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação:** O valor ofertado pelo imóvel está dentro da faixa obtida a partir da avaliação do bem, situada em números redondos entre R\$ 5.300,00 (Cinco Mil e Trezentos Reais), médio e R\$ 9.600,00 (Nove Mil e Seiscentos Reais), máximo, se aproximando mais do limite superior.

- **Elaboração do edital de licitação:** não se aplica ao caso concreto.
- **Elaboração da minuta de contrato:** pendente de aprovação pela ATDG.
- **Regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala:** não se aplica ao caso concreto, pois não há fornecimento de bens, prestação de serviço ou execução de obra.
- **Modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto:** não se aplica, com fundamento no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.
- **Motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio:** não se aplica
- **Análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual:** não há disputa, tampouco certame aberto, portanto, não se aplica.
- **Motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação:** não se aplica.

O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

- **Descrição da necessidade da contratação:** necessidade de encontrar novo local para abrigar a sede da Promotoria de Justiça de Cosmópolis, ante a requisição das salas para uso exclusivo do TJSP, pelo juiz da comarca.
- **Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual:** não se aplica para essa contratação, porque não é obrigatório para o exercício de 2024.
- **Requisitos da contratação:** o planejamento dessa contratação envolve a elaboração de programa de necessidades arquitetônicas, projeção de área mínima (considerando construção de bem próprio para abrigar a unidade dentro das diretrizes vigentes) e atendimento das diretrizes contidas no roteiro do Conselho Nacional do Ministério Público.
- **Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:** é o estudo elaborado na projeção de área mínima, nos termos do roteiro do Conselho Nacional do Ministério Público, conforme consta do documento ([8882155](#));
- **Levantamento de mercado:** o estudo do levantamento de mercado foi realizado com base nas condições de mercado imobiliário resultando no Laudo de Avaliação, pesquisa de bens próprios da Fazenda Estadual, análise comparativa de necessidades imediatas e futuras.

- **Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação:** o valor mensal da contratação é R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), por 60 (sessenta) meses.
- **Descrição da Solução:** locação de imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Cosmópolis.
- **Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:** não se aplica.
- **Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:** imóvel para o regular desenvolvimento das atividades institucionais na Comarca de Cosmópolis.
- **Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:** não se aplica.
- **Contratações correlatas e/ou interdependentes:** serviços de limpeza, vigilância, com o apoio Diretoria de Gestão de Imóveis, e manutenção de equipamentos e outros com o apoio a Diretoria de Infraestrutura.
- **Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:** não se aplica.
- **Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:** o corpo técnico se manifesta favoravelmente à contratação, necessária e imprescindível à continuidade da prestação do serviço público.

Sem mais.

Mayara Cristina de Araújo Rabelo
Diretora de Departamento do MPSP
CEGEP - Centro de Engenharia e Gestão Predial

Ana Carolina V. F. Guimarães
Diretor de Serviço do MP
Matrícula 5128 - Engenheira Civil
CREA-SP 5070544696

Stefania Freire Franco
Assessora do MPSP
CEGEP - Centro de Engenharia e Gestão Predial



Documento assinado eletronicamente por **Stefania Freire Franco**, Assessor do MP, em 10/04/2024, às 15:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Cristina de Araujo Rabelo**, Diretor, em 10/04/2024, às 15:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANA CAROLINA VIEIRA DE FREITAS GUIMARÃES**, **Diretor**, em 12/04/2024, às 15:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **13030257** e o código CRC **006BFC28**.

29.0001.0199572.2022-96

13030257v2

MANIFESTAÇÃO

Processo nº 200/24-DG/MP

SEI 29.0001.0199572.2022-96

Código único: 20240437283

Assunto: Locação de imóvel para abrigar a nova sede da PJ de Cosmópolis, em imóvel situado na Av. Nove de Julho, nº 322, Centro, Cosmópolis, São Paulo.

Senhores Diretores,

Tratam os autos de solicitação para locação de imóvel destinada a abrigar a nova sede da Promotoria de Justiça de Cosmópolis, em imóvel situado na Avenida Nove de Julho, nº 322, Centro, Cosmópolis, Centro, São Paulo.

Em face da manifestação ATDG (13210933), referente ao pagamento passando de pessoa física para pessoas jurídica, informo que a solicitada despesa está classificada no elemento 339039.91 - Locação de Imóveis, e onerará recursos da UGE 270101 – Gabinete do Procurador Geral de Justiça, Fonte 150010001, PTRES 270112, da Atividade 595 – Defesa dos Interesses Sociais, UGO 270010.

Com base na previsão de início da contratação a partir de junho de 2024, informo que o valor total da presente despesa para o período de junho a 31 de dezembro do presente exercício é de **R\$ 70.000,00, na base mensal de R\$ 10.000,00**. O valor total da contratação para 60 meses é de **R\$ 600.000,00**.

Em atendimento à Ordem de Serviço nº 02/2018-DG/MP, Capítulo II – Do Processo Administrativo, artigo 5º, inciso I, conforme artigo 55 da Lei de Diretrizes Orçamentárias do Estado, de 2024, indico abaixo o valor da presente contratação, para o triênio:

2024: R\$ 70.000,00

2025: R\$ 120.000,00

2026: R\$ 120.000,00

Dessa forma, informo que para a presente despesa há aplicação do artigo 16 da Lei Complementar Federal nº 101 (Lei de Responsabilidade Fiscal), de 04 de maio de 2000, por tratar-se de despesa que ultrapassa os limites estabelecidos nos incisos I e II do artigo 75, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, atualizados pelo Decreto nº 11.871, de 29/12/2023.

Ante o exposto, providenciado o cancelamento da 2024NR00692 (13184277), conforme documento (13211195) e emitida outra reserva orçamentária (13211311), proponho o encaminhamento dos autos à Assistência Técnica da Diretoria do CFC, para providências quanto ao demonstrativo de impacto orçamentário-financeiro, seguindo após Assessoria Técnica da Diretoria Geral, para análise.

Subárea de Orçamento e Custos, em



Documento assinado eletronicamente por **Elza Missae Fussuma Muramoto**, **Oficial de Promotoria**, em 03/05/2024, às 16:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA STELA LAZARE NOGUEIRA**, **Oficial de Promotoria - Chefe**, em 03/05/2024, às 16:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Sergio Biondi de Jesus Filho**, **Diretor de Departamento**, em 06/05/2024, às 09:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE NAVARRETE IGLEZIAS**, **Diretor**, em 06/05/2024, às 10:58, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **13211739** e o código CRC **8931291C**.

MANIFESTAÇÃO

Processo n.º 200/24 – DG/MP

Assunto: Locação de imóvel para a instalação das dependências da Promotoria de Justiça de Cosmópolis.

Interessado: Ministério Público do Estado de São Paulo

Código Único nº 2024043728-3

Senhora Diretora-Geral,

Tratam os autos de pedido de locação de imóvel para a instalação das dependências da Promotoria de Justiça de Cosmópolis, cuja demanda decorre da requisição por parte do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo do espaço ocupado pela Instituição no Fórum da citada localidade para abrigar nova Vara Judicial, *nos termos do Ofício nº 010/2022 VFRP - 22/08/2022, da lavra da Ilma. Juíza de Direito da Comarca de Cosmópolis, DRA. MARIA THEREZA NOGUEIRA PINTO.*

Após instrução do presente iniciada em 25/08/2022, através do Ofício nº 197/2022, da lavra do Exmo. Sr. Dr. PEDRO ENOS MARTINS DE OLIVEIRA GUIMARÃES, Promotor de Justiça Substituto de Cosmópolis, os autos do processo foram remetidos inicialmente à consideração desta Assessoria para análise e manifestação em 20/03/2024 sobre a locação de imóvel localizado na Av. Rua Nove de Julho, nº 322 – Centro - Cosmópolis – São Paulo, matrícula nº 11.434. Assim, à luz da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis ao tema, esta Assessoria analisou a instrução inicial e sugeriu a Vossa Excelência o retorno dos autos ao Centro de Engenharia e Gestão Predial - CEGEP para providências, conforme manifestação ATDG SEI 12881922 - 08/04/2024, cujo acolhimento da proposta por parte de Vossa Excelência se deu através do r. despacho SEI 13011835.

Em 17/04/2024, os autos foram restituídos à consideração desta Assessoria para nova análise, na qual foi observado o atendimento parcial das providências solicitadas restando pendentes alguns pontos relevantes, conforme destacado na manifestação ATDG 13080523 – 23/04/2024:

a. Com relação ao o Estudo Técnico Preliminar (Manifestação CEGEP 13030257), sem adentrar no mérito técnico das informações, esta Assessoria sugere a atualização dos seguintes pontos, tendo em vista a nova proposta SEI 13027282 com novo valor e a atualização do Laudo de Avaliação de Uso Restrito SEI 13036745 - abril/2024, *uma vez que estão defasados:*

1.1. Orçamento Estimado;

1.2. Estimativa do Valor da Contratação;

1.3 Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala, no qual cita o antigo Laudo de Avaliação como referência, documento 8882155 - 16 /11/2022.

Já no tocante à Análise dos Riscos presente no ETP, faz-se necessário que Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP promova a simetria da redação que consta do ETP

(posicionou-se no citado Estudo pela inaplicabilidade ao caso) e do que consta Despacho SEI 13018767 - item 6 (citou os riscos da contratação).

b. Apresentar a Matrícula Atualizada do Imóvel com a averbação do ato de quitação referente ao Contrato de Compra e Venda em caráter "pro solvendo", conforme Escritura Pública de Compra e Venda de 23 de junho de 2023 11556256, com a quitação total junto à vendedora (item 2.2 do citado documento), constando na matrícula como proprietário o Sr. Angelo, destacando que, excepcionalmente, será previsto em contrato a concessão de prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura eletrônica do último signatário para a apresentação da Matrícula com averbação da metragem faltante de 33,43 m2, sob pena de suspensão de pagamento.

c. Assinar ou certificar em documento próprio a autoria da Informação nº 072/2023 (12849987) *como também os demais documentos elaborados que não constem a assinatura ou certificação da sua elaboração*, constando nome, cargo e matrícula, *em sintonia com o inciso I, do artigo 12, da Lei Federal nº 14133/2021.*

d. Indicar os dados bancários no Banco do Brasil em nome do proponente Sr. Angelo para fins de pagamento do aluguel, tendo em vista que a indicação anterior constou a conta corrente de Pessoa Jurídica, ABC Consultoria. Neste aspecto, destaca-se a certificação nos autos de que o futuro contrato terá como parte pessoa física. Por conseguinte, deverá constar dos autos o número da conta corrente do Sr. Angelo junto ao Banco do Brasil, ou documento se comprometendo a realizar a abertura de conta corrente junto à citada Instituição Financeira, uma vez que não é possível a assinatura do contrato sem o prévio empenho da despesa, que depende da conta corrente.

e. Anexar a Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União do proponente Sr. Angelo, na validade, considerando que foi anexada da Certidão Negativa da Comissão de Valores Mobiliário.

f. Anexar a *Declaração de que não se enquadra nas vedações de contratar com a Administração Pública., tendo em vista que a declaração citada pelo Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP SEI 12690261 refere-se à Declaração de Inexistência de Parentesco (CNMP) a qual já fazia parte da instrução.*

g. Indicar o gestor e o fiscal do contrato, inclusive suplentes (nome completo, cargo e CPF), juntando-se, também, a ciência deles em relação à indicação, a teor dos artigos 8º, §2º e 9º da Resolução nº 1.767/2024 - PGJ, de 30 de janeiro de 2024, tendo em vista que no documento indicado pelo Centro de Engenharia e Gestão Predial SEI 13025311 foram indicados o Agente Fiscalizador e Suplente.

Ocorre que, nesta data, os autos retornam novamente à consideração desta Assessoria a pedido Centro de Engenharia e Gestão Predial - CEGEP, nos termos do documento SEI 13138066, para nova manifestação, com a juntada dos seguintes documentos::

- Matrícula atualizada do imóvel, contendo a da declaração da Credora Sra. Kátia Cristina Orsi Kiehl de quitação das parcelas do Contrato de Compra e Venda, com o "cancelamento da alienação fiduciária" – AV. 06 de 05/07/2023, *constando, nesta oportunidade, o Sr. Angelo Marciel Mendes, ora proponente (Locador), como proprietário do imóvel ora pretendido, conforme AV. 07 de 24/04/2024.*

- Declaração de Inexistência de Impedimento em contratar com Administração Pública SEI 13161833;

- Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Federais SEI 13161841, *em substituição ao documento SEI 13029216;*

- Designação e ciência dos Gestores Fiscais e Fiscais do Contrato SEI 13163246;
- Estudo Técnico Preliminar - ETP SEI 13162551, com retificações;
- Consulta CADIN - ABC Consultoria Imobiliária Ltda - SEI 13174306;
- Contrato Social - ABC Consultoria Imobiliária Ltda - SEI 13178508;
- CNH Sr. Ângelo Bragagnoli Neto, rep. leg. ABC Consultoria Imobiliária Ltda - SEI 13178511, referente ao Contrato de Administração de Imóvel SEI 13050559;
- Documento de Formalização da Demanda, atualizado SEI 13022614;
- Tabela de área Limpeza SEI 13031594;
- Projeto de Estudo de Ocupação SEI 13035724 e 13043769;
- Aprovação de Layout por parte da Promotoria de Justiça -SEI 13048710.

Sobre a instrução, importante destacar que já constavam dos autos:

- Certidões Negativas Estaduais - SEI 13029817 e 13022953;
- Certidão Negativa Cível - SEI 13022948;
- Certidão Negativa CNDT - SEI 13022950;
- Documentos Pessoais do Sr. Ângelo Marciel Mendes SEI 12690282, 12690292 e 12690339;
- Situação Regular CPF SEI 13022946;
- Declaração de Inexistência de Parentesco SEI 12690261;
- Proposta na ordem de R\$ 10.000,00, válida até 30/04/2024 SEI 13027282;
- Habite-se SEI e 12850006;
- Certidão Negativa Municipal 2023 - SEI 13029767;
- IPTU 2024 – Quitação SEI 13029124 e 13029127;
- Laudo de Avaliação de Uso Restrito com atualização - SEI 13036745;
- Conta de consumo SEI 12690545;
- Declaração de que a locação será em nome de pessoa física SEI 12515778 e 13018767;
- Cadastro SIAFísico SEI 13065563 e 13066606;

Na mesma baila, o Centro de Engenharia e Gestão Predial – CEGEP informa que - SEI 13138066:

- o documento 12849987, foi elaborado por Ana Carolina Vieira de Freitas Guimarães, Diretora de Serviço do MP, Matrícula 5128 – Engenheira Civil, CREA-SP 5070544696 e Solange Alves dos Santos, Auxiliar de Promotoria I, Matrícula 294-0 - Arquiteta e Urbanista, Reg. Nac. CAU A184118-, ambas lotadas no Centro de Engenharia e Gestão Predial;
- os Gestores e os Fiscais do futuro Contrato, com as respectivas ciências – SEI 13163246;

De sua parte, o Centro de Finanças e Contabilidade manifestou-se sobre a existência de recursos - SEI 13211739 - NR SEI 13211311, de que a Instituição não negocia junto ao Banco do Brasil a isenção de taxas de manutenção de conta corrente aberta pelo locador para recebimento dos aluguéis em resposta ao item 24 - SEI 13080523 e elaborou o Estudo do

Impacto Financeiro e Orçamentário - SEI 13211935, em substituição aos documentos SEI 13184286 e 13187226, considerando a alteração do subelemento de despesa.

Na mesma oportunidade, o citado Centro solicitou o cadastro da imobiliária para fins de emissão da futura nota de empenho, conforme mensagem eletrônica SEI 13207971. Diante disso, esta Assessoria contatou o Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP para essa finalidade, o qual encaminhou os documentos 13208021 e 13208027, via "Teams".

A título de colaboração, tendo em vista a urgência com que o presente processo deve tramitar, esta Assessoria anexou as demais certidões referentes à imobiliária, conforme documentos SEI 13202424 a 13202497.

Destaca-se também que a atual instrução processual atendeu aos requisitos do artigo 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme a seguir:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo: conforme documentos SEI 13022614 e 13162551;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#), conforme documento SEI 13036745 e 13162551,
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos, conforme pareceres técnicos SEI 12849987, 12494334, 13029514, 13162551 e 13177109 e o presente parecer jurídico;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, conforme documentos CFC 13184286 e 13187226;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária: conforme certidões juntadas aos autos, já citadas acima;
- VI - razão da escolha do contratado: conforme documentos SEI 12849987, 12494334, 13029514, 13162551 e 13177109;
- VII - justificativa de preço: conforme documento SEI 12849987, 13036745, 13029514 e 13162551;
- VIII - autorização da autoridade competente: será atendido mediante r. despacho de Vossa Excelência.

Por fim, diante da solicitação para tramitação urgente do presente processo, e a fim de não retardar o seu regular andamento, esta Assessoria, a título de colaboração, entrou em contato com o representante do proprietário do imóvel solicitando a revalidação da proposta, cujo vencimento se daria em 30/04/2024, ao que foi respondido por ele "*que o prazo para assinatura do Contrato fica estendido até o dia 09/05/2024*". Deste modo fica subentendido que a proposta foi prorrogada até a data mencionada. Na mesma ocasião, foram também ratificados os termos da minuta do contrato encaminhada em 29/04/2024, conforme se vê no documento SEI 13190341.

É a síntese do necessário.

Pois bem.

Inicia-se a presente análise sobre a questão do Locador afirmar que não abrirá Conta Corrente junto ao Banco do Brasil S.A., indicando que o recebimento dos aluguéis ficará a cargo da Imobiliária ABC CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA - CNPJ/MF 54.692.769/0001-47 uma vez que contratou a empresa para esse fim. Sobre este aspecto, é importante afirmar que os pagamentos de aluguéis, como regra, são realizados na conta do credor, ou seja, proprietário do imóvel. Porém, considerando o caso em tela, esta Assessoria diligenciou junto ao insigne Centro de Finanças e Contabilidade sobre a excepcionalidade ora aventada tendo em vista que questões envolvendo pagamento estão sob a égide do citado Centro Financeiro. Sobre a

questão, nos termos da mensagem eletrônica SEI 13174034, o Centro de Finanças e Contabilidade não se opôs a que fosse feito da forma proposta.

Também é importante ressaltar que o Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP destacou a urgência da locação do imóvel em questão, decorrente de motivo excepcional, qual seja, requisição da sala ocupada pela Promotoria de Justiça de Cosmópolis, no Fórum daquela Comarca, para instalação de nova Vara Judicial no mesmo local. Ademais, mediante pesquisa de imóveis na região e respectiva avaliação técnica, o CEGEP concluiu que só existe um imóvel para atender à demanda institucional, conforme documentos encartados aos autos.

Destaca-se que se encontram anexados ao presente o Contrato Social da ABC Consultoria imobiliária LTDA (SEI 8367890); o documento pessoal do Sr. Angelo Bragagnoli Neto (SEI 13178508); bem como o Contrato de Prestação de Serviço Imobiliários (SEI 13050559), por meio do qual foram outorgados, entre outros, os seguintes poderes à Imobiliária:

*"Cláusula 2ª - A ADMINISTRADORA, a partir da presente data, procederá à **intermediação e administração do imóvel referido na cláusula 1ª deste instrumento**, mediante a atual outorga de amplos poderes para admitir e despejar locatários, estabelecer com os mesmos as condições contratuais, **assinando em nome do outorgante o contrato de locação e eventuais alterações ou rescisão contratual, inclusive o termo de entrega de chaves, receber os respectivos aluguéis, dando recibos de quitação**; representar o outorgante perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, requerendo e praticando o que necessário for ao bem dos direitos e interesses do outorgante, tudo relativo ao imóvel objeto do presente instrumento" (destaque nosso)*

Já no tocante à averbação da metragem faltante de 33,43 m² na matrícula do imóvel, esta Assessoria, através da manifestação ATDG 13080523 ¹, destacou a importância de que os dados constantes do contrato de locação estejam em plena sintonia com os dados que constam da matrícula do imóvel, cuja medida é de suma importância para fins de registro do contrato perante o Cartório respectivo, com o viés do ajuste ter efeitos perante terceiros, em sintonia com a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - (Registro Públicos), *Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 (Locação de imóveis Urbanos)* e Decreto Estadual nº 41.043, de 25 de julho de 1996, alterado pelo Decreto Estadual nº 46.926, de 18 de julho de 2002. Porém, para o caso em tela, esta Assessoria fez constar da minuta do contrato, em caráter excepcional, o prazo de 30 (trinta) dias corridos contados a partir da assinatura eletrônica do último signatário a obrigação do Locador de apresentar a averbação da metragem faltante, na ordem de 33,43 m², sob pena de suspensão do pagamento, para fins de registro do Contrato de Locação na matrícula do imóvel.

De mesma sorte, sobre o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros CLCB o qual atesta que a edificação está em conformidade com as normas de segurança *contra incêndio em condições de utilização*, tendo em vista a manifestação técnica do Centro de Engenharia e Gestão SEI 13029514 ², o qual sugeriu, em síntese, o prosseguimento da análise, considerando prazo para a apresentação do documento, caso haja viabilidade jurídica na concretização do ajuste, permitindo a adoção das medidas compatíveis com o uso institucional caso o contrato se prove viável, esta Assessoria, também considerando o caso em tela e em caráter absolutamente excepcional, sugeriu o prazo de 30 (trinta) dias corridos contados a partir da assinatura eletrônica do último signatário, para que o Locador apresente o referido documento, sob pena da suspensão dos pagamentos.

Com relação ao destacado acima, convém reforçar que o caso ora em questão está sendo tratado de forma excepcional e urgente, uma vez que, como já salientado pelo CEGEP, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo está insistentemente requisitando a devolução do espaço ocupado pela Promotoria de Justiça de Cosmópolis, no Fórum daquela localidade, para instalar as dependências de uma nova Vara Judicial.

Por outro lado, como já dito acima, o imóvel ora pretendido possui caráter singular, visto que é o único apto a atender às necessidades deste MPSP naquela localidade, conforme manifestação expressa do Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP.

Após os apontamentos acima, passamos a analisar a viabilidade jurídica da Declaração de Inexigibilidade de Licitação para fins de locação do imóvel ora pretendido.

Sobre a locação de imóveis pela Administração Pública a é regida pela Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, a qual prevê expressamente, no inciso III do art. 2º, que o referido normativo se aplica à locação:

Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

III - locação;

De acordo com o art. 51 da citada Lei Federal, deve a locação de imóveis *ser precedida de licitação, com avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários*, ressalvado o disposto no inciso V do caput de seu art. 74:

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.

Como bem sabe Vossa Excelência, a regra no Direito Administrativo brasileiro é a da obrigatoriedade de licitação, com amparo no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal. A exigência de licitação decorre da necessidade de obtenção da contratação mais vantajosa à Administração, respeitando-se os princípios constitucionais da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade e publicidade. Todavia, há exceção à regra, que, no caso da locação de imóvel, está prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Vejamos:

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.

A Inexigibilidade de Licitação está vinculada à demonstração da inviabilidade de competição. Sob o prisma da Locação, a citada inviabilidade esta vinculada às características de instalações e de localização do imóvel as quais atendem às necessidades da Instituição, concluindo que o imóvel pretendido é o único apto a preencher os requisitos estabelecidos, não havendo outro para essa serventia. Neste sentido, ensina Marçal Justen Filho:

"As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição."

(JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021):

Neste ponto, há de se destacar, dentre outros, os seguintes aspectos da manifestação técnica do Centro de Engenharia e Gestão Predial - CEGEP 12849987 e 13018767:

Quanto ao imóvel:

"O imóvel em comento contém 3 salas internas, capazes de atender às necessidades atuais da Promotoria de Justiça com eventual expansão, tanto do quadro funcional como de atribuições da Promotoria, com um salão em dois ambientes que pode ter múltiplas funções, ambiente para recepção e outro para apoio técnico/estagiários, encerrando uma área construída de 266,29 m² - muito próxima à projeção teórica, atendendo plenamente às necessidades da unidade".

"Cabe importante lembrar que a Promotoria não está hoje com o seu efetivo completo, **e que não foi identificado nenhum outro imóvel disponível na região com área ou características adequadas para acolher as instalações ministeriais**. Além disso, os estudos e projetos de locação devem considerar a probabilidade de expansão, assim viabilizando que sejam implantados equipamentos e projetos institucionais (tais como NAVV, GECRADI, INFÂNCIA, GEVID etc), tendo um olhar também para o atendimento humanizado".

"O imóvel, totalmente reformado,..."

"Esclarecemos que o imóvel é novo e não requer reformas ou adequações estruturais ou de compartimentação para a mudança e implantação da Promotoria de Justiça...".

Quanto à localização:

"O imóvel, totalmente reformado, é plenamente acessível, próximo ao Fórum e em local conveniente para a população, próximo a vias importantes e outros equipamentos públicos, **sendo o único local entre as amostras disponíveis que reuniu todas as condições desejáveis, com área muito próxima da projeção teórica, para implementação da Promotoria de Justiça**, em localização conveniente e situação que permite identificação institucional com o público assistido, por meio da implantação de uma sede destacada. Sendo imóvel disponível para locação, permite também a implantação imediata, sanando grave risco à continuidade dos trabalhos, e permitindo reanálise futura, ao longo do uso do bem"

Entendimento Técnico do CEGEP

"... **entendendo ser a única opção viável de imóvel na localidade** e após rigorosa análise técnica e documental, encaminhamos o presente instruído com a documentação pertinente, visando a implantação de nova sede da Promotoria de Justiça."

"Certifico que, até a presente data, o imóvel em questão é o único que atende às necessidades da instituição na localidade, caracterizando, assim, a sua singularidade."
SEI 1308767 – 12/04/2024."

Destaca-se também que, além da citada Nova Lei de Licitações, a matéria foi regulamentada no âmbito estadual pelo Decreto Estadual nº 68.304, de 09 de janeiro de 2024, o qual fixou normas que estabelecem os procedimentos a serem seguidos nos casos de contratação direta, por inexigibilidade ou por dispensa de licitação, na forma eletrônica, em sintonia com os artigos 74 e 75 da referida Lei. Prosseguindo com a análise, é importante ressaltar que, além da conclusão do Centro de Engenharia e Gestão Predial - CEGEP de que o imóvel pretendido é a única opção viável, há também a necessidade da observância dos requisitos previstos nos incisos I, II e III do § 5º do art. 74 da citada Lei Federal:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Com relação ao inciso I, observa-se que houve avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação, conforme documentos de Laudo de Avaliação de Uso Restrito e de Relatório de Vistoria SEI 13036745. Observa-se também que, segundo o Centro de Engenharia e Gestão Predial - CEGEP, o imóvel "não requer reformas ou adequações estruturais ou de compartimentação para a mudança e implantação da Promotoria de Justiça" e que o imóvel está "disponível e desembaraçado, e que não há serviços pendentes por parte do proprietário, sendo possível prever a implantação para o mês de abril, para fins de reserva de recursos"- Informação CEGEP 12849987.

Já no tocante ao inciso II, em contrapartida à consulta realizada em janeiro de 2023, o Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP destacou que foi realizada consulta recente e extensiva junto à Fazenda estadual entre setembro e outubro de 2023 (13022903) e que não há imóvel público vago e disponível para atendimento do pleito e instalação da Promotoria".

Na mesma esteira, a singularidade do imóvel exigida pelo item III também está vinculada às características do imóvel, destacando-se os aspectos técnicos analisados pelo Centro de Engenharia e Gestão Predial - CEGEP os quais já foram destacados acima, a exemplo: *a localização perto do Fórum, fácil acesso, área útil disponível, inclusive com possibilidade de expansão e condições peculiares da construção (recém reformado), etc.*

Outrossim, mesmo com o preenchimento dos requisitos citados, consigna-se também que é imperioso que se demonstre nos autos a compatibilidade/justificativa do preço constante da proposta de locação SEI 13027282, na ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil) mensais (válida até 09/05/2024), com sugestão de vigência contratual de 60 (sessenta) meses. Sobre a questão, consta do Laudo de Avaliação de Uso Restrito - Atualizado SEI 13036745 que o valor da locação em números redondos está compreendido entre R\$ 12.200,00 (Doze Mil e Duzentos Reais) médio e R\$ 15.000,00 (Quinze Mil Reais) máximo. Com o viés de acrescer a justificativa do preço, o Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP SEI 13029514 destacou a transformação em curso no mercado imobiliário da região, impulsionada pela expansão da refinaria de Paulínia (13023329) prevista para 2025 e que investimentos de tal monta tem grande potencial de influência nos investimentos no mercado de trabalho da região, com a indução de toda a cadeia produtiva e recepção das equipes técnicas para construir e, posteriormente, operar e manter essas plantas, de interesse estratégico (SEI 13023331 e 13023332).

Na mesma linha, observa-se a certificação por parte do Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP de que "as condições do imóvel após a reforma diferem absolutamente da situação inicialmente encontrada, como é possível observar a partir da comparação entre as análises em (9054455), (12020017) e (**13023469**), consoante com apontamentos contidos na informação (12849987) e, na mesma linha de que a proposta é "compatível com a faixa de valores obtida na última pesquisa". – SEI 13029514.

Importante também consignar que o Centro de Engenharia e Gestão Predial – CEGEP certificou ainda que as disposições contidas na Recomendação nº 66, de 13 de novembro de 2018 do Conselho Nacional do Ministério Público foram devidamente atendidas como também as exigências da Resolução nº 81, de 31 de janeiro de 2012, do Conselho Nacional do Ministério Público, declarando que é plenamente acessível - SEI 13018767 - itens 11 e 23.

Por derradeiro, considerando que o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) atesta que a edificação está em conformidade com as normas de segurança contra incêndio em condições de utilização e que, excepcionalmente será concedido prazo ao Locador para a apresentação do citado documento, esta Assessoria sugere que o Centro de Engenharia e Gestão Predial CEGEP gerencie a ocupação do imóvel, considerando as medidas de segurança necessárias sobre este aspecto, realizando a prévia vistoria do local, conforme consta da Cláusula Quinta da minuta contratual.

Diante de todo exposto, considerando a atual instrução dos autos, estando preenchidos os requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021, em especial aqueles previstos nos artigos 72 e 74 incisos V e § 5º incisos I a III, esta Assessoria submete o presente à elevada apreciação de Vossa Excelência, com proposta de que:

1. seja declarada, com fulcro no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para a locação do imóvel situado na Av. Rua Nove de Julho, nº 322 – Centro - Cosmópolis – São Paulo - CEP 13150-292, descrito e caracterizado na matrícula nº 11.434, do Livro 2, DO REGISTRO GERAL – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COSMÓPOLIS, objetivando a ocupação do citado imóvel pela Promotoria de Justiça de Cosmópolis;
2. seja autorizada a despesa e a emissão da respectiva emitida a respectiva nota de empenho a favor do Locador, na ordem de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), para o presente exercício;
3. seja lavrado o termo de contrato, nos moldes da minuta anexa (SEI 13190293), publicando-se na Imprensa Oficial, por meio do Centro de Administração e Transportes; e também que seja divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do MPSP, bem como ocorra sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos dos artigos 72, parágrafo único e 94 da referida lei federal, sendo que para a adoção dessas providências os autos deverão seguir ao Centro de Controle Interno.

Este é o parecer que submeto a consideração de Vossa Excelência.

Assessoria da Diretoria-Geral, em

Laerte R.G.T. Simonetti
Assessor do MP
Matrícula nº 8395

1. "c) Anexar a Matrícula do imóvel, devidamente atualizada, expedida nos últimos 30 (trinta) dias.

Observa-se que na Matrícula do Imóvel SEI 13022904 não consta a averbação da quitação em favor do Sr. Angelo como também a diferença da metragem da área construída do imóvel. Sobre os registros e averbações é relevante também tecer alguns comentários.

Consoante praxe, os contratos de locação de imóvel formalizados por este Ministério Público são levados a registro perante os respectivos Cartórios, com o viés de terem eficácia *erga omnes*, ou seja, *ele passa a ter eficácia perante terceiros*, já que todas as informações constantes do registro imobiliário são públicas, não podendo haver a alegação de sua ignorância, resguardando, assim, os direitos do locador e do locatário, em sintonia com o artigo 8º da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

Tal medida também está em sintonia com o Decreto Estadual nº 41.043, de 25 de julho de 1996, alterado pelo Decreto Estadual nº 46.926, de 18 de julho de 2002, o qual estabelece formalidades específicas para celebração de contratos de locação envolvendo ente público estadual.

Sobre o registro, destaca-se ainda que o respectivo ato deverá observar o *Princípio da Continuidade Registral*, o qual determina que deve haver uma cadeia histórica de dados registrados, obedecendo uma anterioridade lógica. Neste contexto, evidencia-se a necessidade de que haja uma sequência

ininterrupta entre os titulares do direito real sobre o imóvel constante da matrícula. Neste particular, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - (Registro Públicos), através do artigo 169, inciso III, determina que *deverá constar do contrato pertinente, como Locador, o proprietário do imóvel, proprietário esse relacionado também na respectiva matrícula:*

Art. 169 – Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:
III – o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

Na mesma baila, o artigo 225, § 1º e § 2º, da citada norma *considera irregulares para efeito de matrícula, os títulos nos quais a descrição do imóvel não coincida com o constante no registro anterior.*

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, *com precisão*, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Da leitura dos dispositivos acima, observa-se a preocupação do Legislador em deixar claro quem é o atual proprietário do imóvel, com a capacidade legal para a destinação do bem, como também a impossibilidade de novo registro, sem que haja atualização da matrícula com o que consta do título anterior já registrado. Neste mesmo sentido, destaca-se o *artigo 176, inciso II, item 3, alínea "b"*, o qual determina que na matrícula, o imóvel deverá estar identificado com suas características e confrontações, localização, código, logradouro, número e a *área*:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

I-(...);

II - são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - (...);

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (destaque nosso)

Assim, por conseguinte, observa-se a necessidade de que a Matrícula do Imóvel esteja "atualizada" com os registros respectivos, notadamente em relação à averbação de propriedade em favor do Sr. Ângelo, considerando o documento de quitação, e da metragem correta do imóvel, cuja medida é de suma importância para fins de registro do contrato de locação perante o Cartório respectivo com o viés do ajuste ter efeitos perante terceiros.

Neste ponto, esta Assessoria, considerando o caso em tela, vê como imperioso que para fins de assinatura de contrato que seja apresentada a matrícula atualizada com a averbação do ato de quitação referente ao Contrato de Compra e Venda em caráter "pro solvendo", conforme Escritura Pública de Compra e Venda de 23 de junho de 2023 11556256, com quitação total junto à vendedora após o pagamento de 15 (quinze) parcelas a vencer a partir da data 10 de julho de 2023 - item 2.2 do citado documento), constando na matrícula como proprietário o Sr. Angelo.

Já no tocante à metragem do imóvel, esta Assessoria sugere, em caráter excepcional, que conste dos termos contratuais o prazo de 30 (trinta) dias corridos contados a partir da assinatura eletrônica do último signatário a obrigação do Locador de apresentar a averbação da metragem faltante, na ordem de 33,43 m2, sob pena de suspensão do pagamento. "

2. "Quanto ao envio do CLCB: foi pontuado pelo proprietário que o imóvel recebeu, em decorrência dos fatores de transformação do mercado expostos acima, propostas de locação por organizações e empresas de diferentes naturezas. Embora a ocupação mais comum seja tipicamente de escritórios e serviços profissionais, ressaltou que uma das propostas foi de uma clínica na área de saúde, o que ensejaria outro tipo de manejo e outras exigências legais e normativas de segurança e, desta forma, o profissional responsável recomendou a efetiva definição do uso que será implantado pelo inquilino, de forma a proceder à correta instrução no CLCB a ser emitido. Outros exemplos seriam a instalação de um local de reunião ou consumo de alimentos, com regras e exigências particulares. Não apenas a adoção dessa medida de cautela faz sentido como é recomendada face a tal situação, ensejando o encaminhamento correto e decorrente do uso efetivo da documentação, nos termos do Decreto nº 63.911, NBR 9077 e demais instrumentos normativos vigentes.

Dessa forma, sugerimos o prosseguimento da análise, considerando prazo para a apresentação do documento caso haja viabilidade jurídica na concretização do ajuste, permitindo a adoção das medidas compatíveis com o uso institucional caso o contrato se prove viável."



Documento assinado eletronicamente por **Laerte Rodrigo Garcia Tamashiro Simonetti, Assessor do MP**, em 03/05/2024, às 17:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **13190270** e o código CRC **31551483**.

DESPACHO

Processo n.º 200/24 – DG/MP

Assunto: Locação de imóvel para a instalação das dependências da Promotoria de Justiça de Cosmópolis.

Interessado: Ministério Público do Estado de São Paulo

Código Único nº 2024043728-3

1. ACOLHO a manifestação da Assessoria da Diretoria-Geral.

2. DECLARO que o aumento de despesa tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias, conforme artigo 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, de acordo com as informações do Centro de Finanças e Contabilidade (13211739 e 13211935).

3. Em face dos elementos constantes dos autos, e com fundamento no item 1 da alínea *b* do inciso III do art. 75 da Lei Complementar n.º 734/93, bem como nos incisos I e XVI, do artigo 8º, da Resolução nº 1.470/2022-PGJ, de 29 de abril de 2022, alterada pela Resolução nº 1.479/2022-PGJ, de 23 de maio de 2022, **DECLARO INEXIGÍVEL**, nos termos do inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/21, a licitação para a locação do imóvel situado na Avenida Nove de Julho, nº 322, Centro, Cosmópolis, SP, CEP 13150-292, descrito e caracterizado na matrícula nº 11.434, do Livro 2, do Registro Geral, Oficial de Registro de Imóveis de Cosmópolis, objetivando a instalação de dependências do Ministério Público do Estado de São Paulo, mais precisamente da Promotoria de Justiça de Cosmópolis.

4. AUTORIZO:

4.1. A despesa, bem como a emissão da nota de empenho, no elemento próprio, no valor total de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) para o presente exercício, a favor de *ABC Assessoria Imobiliária Ltda.*

4.2. A lavratura do Termo de Contrato, em conformidade com a minuta anexa (13190293), colhendo-se as assinaturas e publicando-se por extrato na Imprensa Oficial, por meio do Centro de Administração e Transportes; e integralmente no Portal da Transparência do MPSP, por intermédio do Centro de Controle Interno.

5. Ao Centro de Finanças e Contabilidade para as providências de sua alçada; e, concomitantemente ao Centro de Administração e Transportes para as providências cabíveis quanto à designação dos gestores do contrato.

6. À Assessoria da Diretoria-Geral para lavratura do termo de contrato, bem como para elaboração dos documentos de remessa obrigatória ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

7. Após, à Secretaria de Apoio Administrativo da Assessoria da Diretoria-Geral para encaminhamento do arquivo digital do termo de contrato ao Centro de Controle Interno, para inclusão no Portal da Transparência do MPSP.

8. Na sequência, ao Centro de Administração e Transportes para publicação do termo de

contrato, por extrato, no Diário Oficial do Estado; além das providências determinadas acima no item 5.

9. Em seguida, ao Centro de Controle Interno para as providências cabíveis, nos termos do disposto nos artigos 72, parágrafo único, e 94, da Lei Federal nº 14.133/21, com vistas à publicidade do presente ato no Portal Nacional de Compras; bem como para, em conjunto com o Centro de Administração e Transportes, adotar as medidas cabíveis e necessárias com vistas ao cadastro da presente contratação no *site* "*comprasgov*", no que couber.

10. Por fim, ao Centro de Engenharia e Gestão Predial para acompanhamento e prosseguimento.

Diretoria-Geral, em

CAMILA MOURA E SILVA

Promotora de Justiça

Diretora-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Camila Moura e Silva, Diretora-Geral**, em 06/05/2024, às 08:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **13213201** e o código CRC **E950183E**.