

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

TR-DADM - 22023
Código de validação: 2384E8B064
(relativo ao Processo 514972023)

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - UNIDADE REQUISITANTE

Diretoria Administrativa

2 - OBJETO:

Locação de área localizada na Av. D. Pedro, nº 299, Centro, em São Luís/MA, ao lado da Igreja da Sé, onde funcionava o estacionamento do Gran São Luís Hotel, para sua utilização como estacionamento para os veículos, oficiais e particulares, dos agentes públicos que desempenham suas atividades no Centro Administrativo do TJMA.

3 - JUSTIFICATIVA:

Atualmente, diversos setores administrativos e judiciais do Poder Judiciário Estadual funcionam no Centro Administrativo, que é constituído pelo conjunto de prédios cedidos pela Assembleia Legislativa do Estado do Maranhão ao TJMA, localizado na Rua do Egito, 144, Centro, sendo que esse complexo de imóveis contempla um estacionamento privativo, que comporta aproximadamente 50 (cinquenta) veículos.

Contudo, a área que compreende o supracitado estacionamento fora objeto de processo judicial junto à 8ª Vara Federal da Seção Judiciária do Maranhão, sobrevindo decisão determinando ao Estado do Maranhão a desocupação da área de estacionamento do Centro Administrativo do TJMA e execução de obras destinadas ao cumprimento da sentença proferida nos autos do processo judicial nº. 0004070-58.1997.4.01.3700, conforme Ofício nº 457/2023 – GAB/SINFRA.

Com isso, todos os veículos que são estacionados naquela localidade, oficiais e particulares, não terão mais onde serem estacionados a partir do dia 16/12/2023, data limite para desocupação



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

da área, agravando significativamente a escassez de vagas nas imediações do Centro Administrativo, que atualmente já são praticamente inexistentes desde as primeiras horas da manhã.

A escassez de vagas de estacionamento em áreas públicas próximas ao Centro Administrativa do TJMA foi significativamente ampliada com a instalação da Secretaria de Fazenda Municipal na Rua do Egito, de forma que, até mesmo agora, antes da desativação do estacionamento do Centro Administrativo, é muito comum serem vistos veículos estacionados de maneira irregular, sobre calçadas e passeios desde as primeiras horas da manhã, justificando-se a pretendida contratação.

4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

O terreno do antigo Gran São Luís Hotel tem os seguintes limites: frente para a Praça Pedro II e Museu de Arte Sacra; lateral direita limita-se com propriedades de terceiros, lateral esquerda limita-se com propriedades de terceiros e fundos com propriedades de terceiros e um trecho com a Rua Isaac Martins Barrocas, que corta a Rua do Egito próximo a entrada principal do Centro Administrativo, situado na Rua do Egito nº 144, Centro em São Luís/Ma (Parecer Técnico de Avaliação do imóvel no ID 29).

É importante ressaltar que o estacionamento está dentro dessa área acima descrita e conforme levantamento da Divisão de Projeto do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão tem área para estacionar 81 veículos, com área aproximada de R\$3.083,55m²

5 - DO VALOR DA CONTRATAÇÃO e FORMA DE PAGAMENTO

Conforme Parecer Técnico de Avaliação do imóvel, realizado pela Diretoria de Engenharia, "Adotando-se os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel, levando-se em consideração ao valor real do imóvel e o aproveitamento do espaço para estacionamento sugerimos que o custo para locação fique em torno de 0,65% a 0,90% do valor venal do imóvel, o que seria em torno de R\$17.637,91 (dezessete mil seiscentos e trinta e sete reais e noventa e um centavos) a R\$24.421,73 (vinte e quatro mil e quatrocentos e vinte e um reais e setenta e três centavos)".

Após negociação, o proprietário do imóvel apresentou proposta de locação no valor mensal de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), que está, portanto, dentro da margem indicada pela Diretoria de Engenharia.

5.1. O pagamento do valor mensal da locação será realizado até o quinto dia útil seguinte à data de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

fechamento do ciclo de trinta dias de locação, mediante ordem bancária, crédito ou transferência do montante ajustado, com as devidas retenções tributárias, na Conta-Corrente informada pelo locador, que valerá como a respectiva quitação.

6 – DO REAJUSTE DO VALOR DA LOCAÇÃO

O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, pelo índice IPCA, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

7 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

7.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de sua publicação, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos por acordo entre as partes, conforme artigos 106 e 107 da Lei nº 14133/2021.

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

8.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

- 8.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 8.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;
- 8.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.
- 8.12. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU, água e luz da citada área, **de forma que o locatário arcará exclusivamente com o pagamento do aluguel.**

9 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 9.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo;
- 9.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.3. Realizar vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

9.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

9.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n.º 8.245, de 1991.

9.9. Comunicar ao LOCADOR, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

10 - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

1. É permitido ao LOCATÁRIO rescindir o presente contrato em qualquer momento mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias.
2. Ao término do contrato, não havendo renovação, o Locatário terá 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel pactuado.

11 – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o(a) LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretam prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

b.2. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 3 (três) anos.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o(a) LOCADOR(A) ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

11.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

11.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, a(o) LOCADOR(A) que, em razão do contrato:

11.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

11.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados;

11.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na lei 14133/2021 e, subsidiariamente, na Lei nº 9784, de 1999.

11.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade;

11.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do TJMA, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado e cobrados judicialmente;

11.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

11.7. As penas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

12 -DO FORO:

É competente o foro da Justiça Estadual, com exclusão de outro, por mais privilegiado que seja,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

para dirimir quaisquer litígios oriundos do contrato de locação.

13. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Lei nº 14133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), em seu artigo 51, determina que a locação de imóvel pelo Poder Público deve ser precedida de licitação, salvo na hipótese prevista no artigo 74, V, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel.

A escassez de vagas públicas para estacionamento de veículos na área central da cidade de São Luís é problema bastante conhecido por todos, principalmente quando se trata da Praça Pedro II, Rua do Egito, Praça João Lisboa e Beira Mar, cujo parque arquitetônico é protegido por legislação específica que proíbe a transformação de prédios históricos abandonados em estacionamentos privados, tutelando o patrimônio histórico de nossa capital.

Não há outros imóveis disponíveis para locação, em condições de atender à presente necessidade pública.

Portanto, observa-se que a hipótese legal de inexigibilidade de licitação (artigo 74, V, da Lei nº 14133/2021) adequa-se perfeitamente à locação do imóvel em tela, que apresenta características singulares de localização e de instalação que tornam inquestionável sua escolha.

14 - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

A gestão do contrato de locação do imóvel será realizada pela Diretoria Administrativa do TJMA e a fiscalização do contrato será realizada por servidor específico, indicado mediante portaria.

KEILA FONSECA DA SILVA
Diretora Administrativa
Diretoria Administrativa
Matrícula 204057





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 30/10/2023 16:44 (KEILA FONSECA DA SILVA)



TR-DADM - 22023 / Código: 2384E8B064
Valide o documento em www.tjma.jus.br/validadoc.php

Antes de imprimir pense em sua responsabilidade com o meio ambiente.
#ConsumoConsciente