

EDT-CONC-CLCONT - 42023  
Código de validação: 528B4289FF

**EDITAL DA CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 04/2023**  
**PROCESSO Nº 53.258/2023**

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão torna público aos interessados que realizará licitação para contratar o objeto abaixo descrito:

<b>OBJETO</b>	Contratação de investidor para <b>LOCAÇÃO de imóvel</b> , na modalidade <b>built to suit (locação sob demanda)</b> , com <b>facilities de manutenção predial</b> , preditiva, preventiva e corretiva para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da sede do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, <b>em imóvel adaptado ou a ser construído</b> , por um período de 300 (trezentos) meses.
<b>CRITÉRIO DE JULGAMENTO</b>	<b>MENOR PREÇO</b>
<b>REGIME DE EXECUÇÃO</b>	<b>EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL</b>
<b>VALOR ESTIMADO</b>	<b>SIGILOSO</b>
<b>LOCAL DA SESSÃO</b>	<b>Https://www.gov.br/compras/ Uasg: 925125</b>
<b>ACOLHIMENTO DE PROPOSTAS</b>	<b>Início: 15/12/2023 Fim: momento de abertura da sessão</b>
<b>ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA</b>	<b>09/02/2024 às 10:00 horas (Horário de Brasília – DF)</b>
<b>PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO</b>	<b>Até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura</b>

O edital, as especificações e os projetos estarão disponíveis gratuitamente aos interessados nos sites [http://www.tjma.jus.br/financas//index.php?acao\\_portal=licitacoes](http://www.tjma.jus.br/financas//index.php?acao_portal=licitacoes) , <http://www.pncp.gov.br/> e <http://www.gov.br/compras>.

Horário de atendimento TJMA:  
Das 08:00 às 18:00 horas dos dias úteis.  
E-mail: [colicitacao@tjma.jus.br](mailto:colicitacao@tjma.jus.br)



## 1 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1. A licitação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021, e, subsidiariamente, pela Lei nº. 8.245/1991 e IN nº 103/2022 SEGES/ME e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

## 2 – DO OBJETO

2.1. Contratação de investidor para **LOCAÇÃO de imóvel**, na modalidade ***built to suit*** (**locação sob demanda**), com **facilities de manutenção predial**, preditiva, preventiva e corretiva, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da sede do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, **em imóvel adaptado ou a ser construído**, por um período de 300 (trezentos) meses.

2.1.1. Deverá ser ofertada proposta para ocupação em um único imóvel, que abrigará toda a população dimensionada e atendimento ao Programa de Necessidades, além das condições estabelecidas neste Edital, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e respectivos anexos.

2.1.2. Os serviços objeto deste edital serão executados de forma indireta, pelo regime de **EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL**.

## 3 – DO PREÇO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. Com base no artigo 24, I, da Lei 14133/2021, o orçamento estimado desta contratação é sigiloso, conforme justificativa detalhada no item 08 do Termo de Referência, em anexo.

3.1.1. A divulgação do orçamento ocorrerá após a fase de julgamento das propostas.

3.2. Como se trata de um contrato de locação, no qual as despesas somente serão realizadas a partir do exercício de 2025, quando da entrega das chaves para uso do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, não há que se falar em dotação orçamentária para o exercício 2023 e/ou 2024, cabendo tão somente a inclusão no Plano Plurianual de 2024-2027; providência já tomada pela Diretoria Financeira deste TJMA.

## 4– DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL E DA OBTENÇÃO DE ESCLARECIMENTOS



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

**4.1.** Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este edital ou para solicitar esclarecimentos e providências sobre os seus termos, no prazo de até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

**4.2.** As impugnações ou pedidos de esclarecimentos deverão ser formuladas por escrito e encaminhados ao endereço eletrônico [colicitacao@tjma.jus.br](mailto:colicitacao@tjma.jus.br), com a indicação da modalidade e número do certame, a razão social da empresa e seu telefone.

**4.3.** As impugnações e esclarecimentos serão respondidos no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame. As respostas estarão disponíveis nos sites [http://www.tjma.jus.br/financas//index.php?acao\\_portal=licitacoes](http://www.tjma.jus.br/financas//index.php?acao_portal=licitacoes) e <https://www.gov.br/compras/>.

**4.4.** Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

**4.5.** Para fins de análise de tempestividade, as impugnações e os pedidos de esclarecimentos impetrados após o término do expediente do TJMA (18:00h) serão considerados como recebidos no dia útil subsequente.

## **5– DO CREDENCIAMENTO**

**5.1.** O credenciamento se inicia com o registro cadastral no SICAF, que permite a participação dos interessados na modalidade licitatória Concorrência, em sua forma eletrônica.

**5.2.** O cadastro no SICAF deverá ser feito no Portal de Compras do Governo Federal, no sítio eletrônico <https://www.gov.br/compras/pt-br/sistemas/sicaf-digital>, por meio de certificado digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP – Brasil.

**5.3.** O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a esta Concorrência.

**5.4.** O licitante responsabiliza-se, exclusiva e formalmente, pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras as propostas e lances ofertados, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

responsabilidade do provedor do sistema Compras por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

**5.5.** É obrigação do licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e responsabilizar-se pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão, bem como de comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança.

**5.6.** É de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no SICAF e mantê-los atualizados durante a vigência contratual junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, a correção ou a alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou que se tornem desatualizados.

**5.6.1.** A não observância do disposto no subitem anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

## 6- DA PARTICIPAÇÃO

**6.1.** Poderão participar deste certame os interessados que atenderem a todas as exigências constantes neste edital e seus anexos.

**6.2.** Não poderão disputar esta licitação:

**6.2.1.** pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

**6.2.2.** aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade **CONTRATANTE** ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

**6.2.3.** Servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou comissão responsável pelo presente processo licitatório;

**6.2.4.** empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

**6.2.5.** pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

**6.2.6.** empresas que tenham em seus quadros funcionais pessoas que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, de membros ou juízes vinculados ao TJMA, conforme Artigos 1º e 2º, inciso VI e Artigo 3º, da Resolução nº 07, do Conselho Nacional de Justiça, de 18 de outubro de 2005.

**6.3.** O impedimento de que trata o item 6.2.1 será também aplicado ao proponente que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do proponente.

**6.4.** A vedação de que trata o item 6.2.3 estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

**6.5.** Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

**6.6.** Para participação no certame, o licitante deverá manifestar, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre plenamente os requisitos de habilitação e que sua proposta está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório.

**6.7.** Não serão assegurados os benefícios dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006 para as pessoas jurídicas ou pessoas físicas que se identificarem como microempresa ou empresas de pequeno porte no campo apropriado do sistema, conforme previsão do art. 4º, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**6.8.** Ao participar de processo licitatório, o representante legal do licitante, titular de dados pessoais, está ciente de que, para a execução do objeto desta licitação, o **CONTRATANTE** terá acesso aos seus dados, tais como: número de documentos, endereço eletrônico, cópias de documentos de identificação, bem como, que os referidos dados serão tratados pela Administração, conforme autorização legal prevista



na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei nº 13.709/2018 – Art. 7º, inciso II.

## **7- DA PARTICIPAÇÃO DE LICITANTES SOB A FORMA DE CONSÓRCIO**

**7.1.** Será permitida a participação de pessoas jurídicas organizadas em consórcio, nos termos do art.15, da Lei nº. 14.1333/2021, observadas as seguintes normas:

- a)** as empresas consorciadas deverão apresentar instrumento público ou particular de Compromisso de Constituição de Consórcio, subscrito pelos consorciados;
- b)** a indicação da empresa líder, que detenha a maior participação no consórcio, sendo a responsável principal perante o Tribunal, e que deverá ter poderes expressos para representar o consórcio em todas as fases do procedimento licitatório e da execução contratual, podendo, inclusive, interpor e desistir de recursos, firmar contrato e praticar todos os atos necessários à fiel e perfeita execução do objeto do contrato, até o término de sua vigência;
- c)** admissão, para efeito de habilitação técnica, do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, do somatório dos valores de cada consorciado;
- d)** impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;
- e)** compromisso expresso de responsabilidade solidária de todos os consorciados pelos atos praticados em consórcio, em relação à licitação e, posteriormente, ao contrato, até o recebimento definitivo de seu objeto pelo Tribunal;
- f)** compromisso de que o consórcio não terá sua composição ou constituição alterada, ou, sob qualquer forma modificada, sem prévia anuência do Tribunal, até o recebimento definitivo do objeto contratual;
- g)** compromisso expresso de que o consórcio não se constitui, nem se constituirá em pessoa jurídica distinta da de seus membros;
- h)** compromissos, obrigações, e definição da participação individual de cada consorciado e seu percentual financeiro em relação ao objeto desta licitação e do contrato;
- i)** duração do consórcio, no mínimo, pelo prazo de vigência do contrato, se este vier a ser firmado;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

j) declaração expressa dos consorciados de que providenciarão, até a assinatura do contrato, o arquivamento do instrumento de constituição do consórcio na respectiva Junta Comercial, devendo a certidão do arquivamento ser publicada, nos termos do artigo 279, § único da Lei nº.6.404/1976;

7.2. O termo de Compromisso de Constituição do Consórcio deverá ser acompanhado do respectivo ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor de todas as empresas participantes;

7.3. Haverá acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor exigido de licitante individual para a habilitação econômico-financeira.

## 8- DO CADASTRAMENTO DA PROPOSTA

8.1. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o preço até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

8.1.1. A proposta registrada poderá ser alterada ou excluída até a data e hora definida no edital para abertura das propostas e, após este prazo, o sistema eletrônico não aceitará inclusão, alteração ou desistência da proposta.

8.2. Quando do cadastro da proposta eletrônica, a licitante deverá consignar o **MENOR VALOR MENSAL DO ALUGUEL**, com **facilities de manutenção predial**.

8.2.1. O valor da locação, **incluída a manutenção predial**, por **todo o período do contrato**, obedecerá o limite máximo de 1% do valor do imóvel edificado.

8.3. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.

8.4. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

8.5. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

8.6. No cadastramento da proposta, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, que:

a) está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

**b)** não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

**c)** não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

**d)** cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

**8.7.** A falsidade da declaração de que trata o item 8.6 sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

**8.8.** O licitante poderá parametrizar o seu valor final mínimo quando do cadastramento da proposta, obedecendo às regras estabelecidas pelo próprio sistema.

**8.9.** Estarão disponíveis no link: [https://drive.google.com/drive/folders/19vLZT3VPSyf9ZtwMcwLIPVCDrSiBh5u\\_](https://drive.google.com/drive/folders/19vLZT3VPSyf9ZtwMcwLIPVCDrSiBh5u_) contendo o conjunto de projetos de engenharia e arquitetura, bem como especificações técnicas e planilhas para o objeto desta licitação.

Obs: Copie e cole o link na barra de endereço do navegador.

**8.10. O prazo de validade da proposta não será inferior a 90 (noventa) dias**, a contar da data de sua apresentação, prorrogável, a pedido da Administração.

**8.10.1.** Não será admitida a modificação da proposta pelo licitante que aceitar prorrogar a sua validade.

## 9– DA ABERTURA DA SESSÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

**9.1.** A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste edital.

**9.2.** Será desclassificada a proposta que identifique o licitante ou que não esteja em conformidade com os requisitos estabelecidos neste edital.

**9.2.1.** A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

**9.2.2.** A classificação da proposta nesta fase não impede o seu julgamento definitivo em contrário, levado a efeito na fase de aceitação desta.

**9.3.** O sistema ordenará automaticamente as propostas classificadas em ordem crescente de preços, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

**9.4.** O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre a Comissão de Contratação do TJMA e os licitantes.

**9.5.** Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão pública será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no horário estabelecido no preâmbulo deste edital, salvo comunicação da Comissão de Contratação em contrário.

## 10- DA FORMULAÇÃO DE LANCES

**10.1.** Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informadas do seu recebimento e do valor consignado no registro.

**10.2.** O lance deverá ser ofertado pelo valor mensal do aluguel, com **facilities de manutenção predial**.

**10.3.** Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no edital.

**10.4.** O licitante somente poderá oferecer lance de valor inferior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

**10.5.** O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de R\$ 50,00 (cinquenta reais);

**10.6.** O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de quinze segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexecutável.

**10.7.** O modo de disputa adotado para a presente licitação será o **ABERTO**.

**10.8.** A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

**10.9.** A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados neste período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

**10.10.** Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

**10.11.** Encerrada a fase competitiva, poderá o pregoeiro, justificadamente, admitir o reinício da sessão pública de lances, em prol da consecução do melhor preço.

**10.12.** Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

**10.13.** Só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances), ou entre lances finais da fase fechada do modo de disputa aberto e fechado.

**10.13.1** Havendo empate entre propostas ou lances, o critério de desempate obedecerá a ordem prevista no art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**10.14.** Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante.

**10.15.** No caso de desconexão com o Pregoeiro, no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

**10.16.** Quando a desconexão do sistema eletrônico para o pregoeiro persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pelo Pregoeiro aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

**10.17.** Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

## **11– DA NEGOCIAÇÃO**

**11.1.** Após o encerramento da etapa de lances e depois de resolvidas as situações de empate, a Comissão de Contratação poderá encaminhar contraproposta à arrematante para negociar condições mais vantajosas, observado o critério de julgamento e o valor máximo estabelecido para a contratação, não se admitindo negociar condições diferentes das previstas neste edital.

**11.2.** A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada



pelos demais licitantes.

**11.3.** Havendo apenas uma proposta, esta poderá ser aceita desde que atenda a todas as condições do edital, devendo a Comissão de Contratação negociar visando obtenção de melhor preço.

**11.4.** A arrematante que apresentar proposta acima do preço máximo definido para a contratação deverá readequá-la, sob pena de desclassificação.

**11.5.** Após a negociação do preço, a Comissão de Contratação iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

## **12– DO ENVIO DA PROPOSTA RECOMPOSTA**

**12.1.** A Comissão de Contratação solicitará ao licitante melhor classificado que, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas envie a proposta adequada ao último lance ofertado, acompanhada dos documentos complementares, quais sejam:

a) Modelo de proposta preenchido, conforme **ANEXO VI** do ETP - **MODELO DE PROPOSTA**;

a.1) Valor da locação informando a área construída (A), o valor por m<sup>2</sup> (metro quadrado) (B), valor das *facilities* de manutenção predial (C), Valor mensal [(A\*B) + C, ], Valor anual e Valor total.

b) Descrição minuciosa do imóvel ou do terreno onde se pretende construir ou adaptar, contendo endereço completo e características urbanas, tais como: localização exata, facilidade e tipos de acesso, comércio ao redor, rede bancária, proximidade a outros órgãos públicos, e demais dados relevantes, em conformidade com o **ANEXO I** (ETP) - **PROGRAMA DE NECESSIDADES**.

c) Apresentação da avaliação prévia do imóvel ofertado, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários, que não pode ser superior ao estabelecido no presente edital.

c.1. laudo de avaliação do imóvel ofertado, de acordo com valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

d) Identificação do tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

mão dupla ou não, tipo de pavimentação, etc.);

e) Disponibilidade de cabeamento em fibra ótica para acesso à rede de internet;

f) Área construída (se for o caso) ou área passível de ser construída a fim de atender as especificidades da TJMA;

g) Área do terreno;

h) Descrição das instalações existentes (se for o caso) e das adaptações eventualmente propostas (civil, elétrica, climatização, elevadores, detecção e combate a incêndio, acessibilidade, controle de acesso, etc.);

i) Fotos do imóvel ou terreno, identificando fachadas, laterais, áreas internas e estacionamentos, *folders* e acessos, conforme o caso;

j) Considerações em relação às especificações pretendidas pela TJMA, devendo apresentar: memorial descritivo e desenhos/plantas contendo, no mínimo, a concepção arquitetônica a ser desenvolvida pelo interessado, abordando obrigatoriamente estimativas de áreas destinadas às edificações, áreas de estacionamentos, conforme **ANEXOS** do ETP: I, II, III e IV.

j.1) Deverão integrar a proposta os seguintes desenhos:

j.1.1) Planta de Situação indicando o logradouro, o terreno e a orientação solar (NORTE);

j.1.2) Planta Baixa esquemática identificando o terreno e o perímetro, a área e o número de pavimentos da edificação a ser construída;

j.1.3) Estudo Preliminar, constando de: planta baixa dos pavimentos, proposta das fachadas, Mapa do entorno em escala 1:250 ou 1:200 com identificação de pontos de referência (órgãos públicos, hospitais, postos de combustível, terminais de ônibus etc), aparelhos de acessibilidade (disposição de rampas, corrimãos, banheiros adaptados, elevadores, etc.), quadro estatístico de áreas, etc;

k) Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

l) No caso de existência de condomínio:

l.1) Explicitar os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e itens que



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

julgarem relevantes;

I.2) Valor mensal do condomínio, contemplado na proposta.

**12.2.** As propostas oferecidas de imóveis já construídos ou a construir para o objeto da contratação, deverão levar em conta todas as necessidades/especificidades contidas no Estudo Técnico Preliminar, ANEXOS I, II, III E IV, e demais peças técnicas, vinculados ao presente instrumento.

**12.3. O envio deverá ser feito, exclusivamente, mediante convocação de anexo no sistema Comprasnet;**

**12.4.** É facultado à Comissão de Contratação prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita pelo licitante antes de findo o prazo originalmente concedido.

**12.5.** Caso a empresa não encaminhe no prazo estabelecido, ou encaminhe documento em desacordo com as condições deste Edital e do Termo de Referência, a proposta será **RECUSADA**.

### 13– DA FASE DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

**13.1.** Encerrado o prazo para apresentação e envio da proposta recomposta, a Comissão de Contratação designada, conforme item 14, verificará da primeira colocada eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

**a)** SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores, disponível no site do Comprasnet (<https://www.gov.br/compras/pt-br/>);

**b)** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<http://www.portaltransparencia.gov.br/>);

**c)** Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<http://www.portaltransparencia.gov.br/>); e

**d)** Cadastro de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa - CNIA - CNJ ([https://www.cnj.jus.br/improbidade\\_adm/consultar\\_requerido.php](https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php)).

**13.2.** A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992.

**13.3.** Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, a Comissão de Contratação diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas. (IN nº 3/2018, art. 29, caput).

**13.3.1.** A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros. (IN nº 3/2018, art. 29, §1º).

**13.3.2.** O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação. (IN nº 3/2018, art. 29, §2º).

**13.3.3.** Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

**13.4.** Feita a análise preliminar das propostas apresentadas, estas serão submetidas à Comissão Técnica de avaliação e julgamento, por ordem de classificação crescente, para verificação da exequibilidade da proposta no intuito de avaliar, entre outros aspectos, o valor de mercado do imóvel ofertado, os critérios técnicos previstos pela Administração, bem como:

I - avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços

II - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

III - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

IV - o acesso e a circulação das pessoas, em virtude da missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

V - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

VI - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VII - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

**13.5.** Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

exequibilidade da proposta conforme especificações técnicas definidas pela administração.

**13.6.** O critério de julgamento da presente licitação é o **MENOR VALOR MENSAL DO ALUGUEL**, com **facilities de manutenção predial**.

**13.7.** No julgamento da proposta a Comissão de Contratação poderá, de forma fundamentada, sanar erros ou falhas que não alterem a sua substância, dos documentos e sua validade jurídica, para fins de classificação.

**13.8.** O custo da locação não poderá exceder ao mês, 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel, determinado por meio de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, emitido pela Diretoria de Engenharia do TJMA, utilizando-se norma brasileira vigente (NBR 14.653/2019).

**13.8.1.** Caso o valor proposto da locação seja superior a 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel apresentado na avaliação da Comissão Técnica, a Comissão de Contratação designada procederá a negociação de condições mais vantajosas, instando o proponente a apresentar proposta com preço compatível ao estimado pela Administração, observado o valor máximo apresentado pelo Laudo de avaliação.

**13.9.** As Comissões de Contratação e Técnica poderão realizar diligências para aferir a exequibilidade da proposta ou exigir do licitante que ela seja demonstrada.

**13.9.1.** Na hipótese acima, o licitante deverá demonstrar a viabilidade do imóvel ofertado tem como atender todos os requisitos técnicos estabelecidos pela Administração e de que o valor proposto é compatível com o valor de mercado imobiliário.

**13.10.** A Comissão de Contratação poderá solicitar manifestação técnica de servidores pertencentes ao quadro de pessoal deste Tribunal de Justiça ou de pessoas físicas ou jurídicas estranhas a ele, para subsidiar suas decisões, indicando o dispositivo do edital de licitação objeto do questionamento e os documentos ou elementos sobre os quais recai a dúvida.

**13.11.** Serão desclassificadas as propostas:

**13.11.1.** que, mesmo após a tentativa de negociação, permanecer acima do preço máximo definido para a contratação e/ou superior a 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel apresentado na avaliação da Diretoria de Engenharia do TJMA.

**13.11.2.** que não tiverem sua exequibilidade demonstrada, após análise pela Comissão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

Técnica de avaliação e julgamento;

**13.11.3.** que não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas nos ANEXO I - PROGRAMA DE NECESSIDADES, ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO, ANEXO III - PADRÕES CONSTRUTIVOS e do ANEXO IV - TABELA DE ESPECIFICAÇÕES GENÉRICAS DE ACABAMENTOS, do Estudo Técnico Preliminar;

**13.11.4.** formuladas por licitantes participantes de cartel, conluio ou qualquer acordo colusivo voltado a fraudar ou frustrar o caráter competitivo do presente certame licitatório;

**13.11.5.** que apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital e respectivos anexos; e

**13.11.6.** que contiverem vícios insanáveis.

**13.12.** As propostas não poderão impor condições e deverão limitar-se ao objeto desta licitação, sendo desconsideradas quaisquer outras condições não previstas no Edital e nos seus anexos.

**13.13.** No caso de desclassificação será examinada a proposta subsequente e assim sucessivamente até a obtenção de uma que atenda a este edital, podendo a Comissão de Contratação negociar com o licitante para que seja obtido preço melhor.

**13.14.** Caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de habilitação.

## **14- DA HABILITAÇÃO**

**14.1.** Para habilitação do licitante é necessária a documentação de:

- a) habilitação jurídica;
- b) regularidade fiscal, social e trabalhista;
- c) qualificação econômico-financeira;
- d) qualificação técnica.

**14.2.** Documentos relativos à habilitação jurídica:

- a) registro comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores; ou
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhado de prova da





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

diretoria em exercício; ou ainda

**d)** decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

**14.2.1.** No caso em que a imobiliária esteja representando o proponente ou o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

**14.2.2.** no caso de participação em consórcio, as empresas consorciadas deverão apresentar, também, a documentação elencada no item 7.1 deste edital.

**14.3.** Documentos relativos às habilitações fiscal, social e trabalhista:

**a)** prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda (comprovante emitido pela Receita Federal ou Certificado de Registro Cadastral – CRC, emitido pelo SICAF ;

**b)** prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Municipal/Distrital do domicílio ou sede do licitante;

**c)** prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual/Distrital do domicílio ou sede do licitante;

**d)** prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante a apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB) e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN);

**e)** prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal – CEF;

**f)** prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

**g)** demonstração de cumprimento do disposto no art. 7º, inc. XXXIII, da Constituição Federal.

**14.3.1. Quando se tratar de consórcio,** cada empresa dele integrante deve apresentar os documentos relacionados no item **14.3.**

**14.4.** Documentos relativos à qualificação econômico-financeira:

**a) certidão negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, ou liquidação judicial, ou de execução patrimonial,** conforme o caso, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, ou de seu domicílio, dentro do prazo de validade



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

previsto na própria certidão, ou, na omissão desta, expedida há no máximo 60 (sessenta) dias anteriores à solicitação dos documentos de habilitação pela Comissão de Contratação.

**a.1)** caso o licitante esteja em **recuperação judicial ou extrajudicial**, deverá ser comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial, conforme o caso; e

**a.2)** se o licitante não for sediado no Estado do Maranhão, as certidões deverão vir acompanhadas de declaração oficial da autoridade judiciária competente, relacionando os distribuidores que, na Comarca de sua sede, tenham atribuição para expedir certidões negativas de falências, de recuperação judicial ou de execução patrimonial;

**b) balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais**, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data da apresentação da proposta;

**b.1)** o balanço patrimonial deverá estar assinado por contador ou por outro profissional equivalente, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade; e

**b.2)** no caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade;

**c)** declaração expedida por profissional contábil que ateste o atendimento pelo licitante dos índices econômicos previstos no edital;

**d)** A comprovação da boa situação financeira da empresa será avaliada de forma objetiva pelos Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), maiores que 1 (um), resultantes da aplicação das fórmulas abaixo ao balanço patrimonial:

I - Liquidez Geral (LG) = (Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante);

II - Solvência Geral (SG) = (Ativo Total) / (Passivo Circulante + Passivo não Circulante);

e

III - Liquidez Corrente (LC) = (Ativo Circulante) / (Passivo Circulante).



**e) comprovação que possui capital social mínimo ou patrimônio líquido equivalente a 10% (dez por cento) do valor total estimado da contratação.**

**f) as empresas constituídas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura;**

**g) o Balanço Patrimonial, demonstração do resultado do exercício e demais demonstrações contábeis limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;**

**h) Declaração com a relação de compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição de sua capacidade econômico-financeira, excluídas as parcelas dos contratos já firmados, conforme Anexo IX do Estudo Técnico Preliminar.**

**i) Declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes em conformidade com o modelo constante do edital.**

**14.4.1.** Serão considerados aceitos como na forma da lei o balanço patrimonial e demonstrações contábeis assim apresentados:

a) publicados em Diário Oficial ou;

b) publicados em jornal de grande circulação ou;

c) registrados na Junta Comercial da sede ou domicílio do licitante ou;

d) por cópia do Livro Diário, devidamente autenticado na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante, na forma da IN nº 11, da Diretoria do Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI, de 05 de dezembro de 2013, art. 12, acompanhada obrigatoriamente dos Termos de Abertura e de Encerramento.

**14.4.1.1.** Na hipótese de alteração do Capital Social, após a realização do Balanço Patrimonial, a licitante deverá apresentar documentação de alteração do Capital Social, devidamente registrada na Junta Comercial ou Entidade em que o balanço foi arquivado.

**14.4.1.2.** A pessoa jurídica optante do Sistema de Lucro Presumido, que no decorrer do ano-calendário, mantiver Livro Caixa nos termos da Lei nº 8.981, de 20.01.1995,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

deverá apresentar, juntamente o Balanço Patrimonial, cópias dos Termos de Abertura e Encerramento do Livro Caixa.

**14.4.2.** A comprovação de habilitação econômico-financeira para licitantes em consórcio será acrescida de 10% (dez por cento) sobre o valor exigido de licitante individual, ressalvada a hipótese do § 2º do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021, admitindo-se, porém, o somatório dos valores de cada consorciado, na proporção de sua respectiva participação;

**14.5.** Documentos relativos à qualificação técnica:

**a)** Declaração de que o proponente tomou conhecimento de todas as informações e das condições para o cumprimento das obrigações, objeto do presente certame, a qual poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

**b)** Declaração de compromisso de que o **LOCADOR**, ou empresa por este contratada, possui capacidade técnica necessária para a execução dos serviços de adaptação ou a construção do imóvel nos termos da proposta.

**c)** Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil.

**d)** Na análise dos documentos de habilitação, a Comissão de Contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

## 15- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABILITAÇÃO

**15.1.** Sob pena de inabilitação, os documentos deverão se referir ao CNPJ cadastrado no sistema [www.gov.br/compras](http://www.gov.br/compras) para a participação do certame.

**15.1.1.** Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica e no caso daqueles documentos que pela própria natureza forem emitidos somente em nome da matriz (FALÊNCIA – FEDERAL – FGTS – TRABALHISTA).

**15.2.** Toda a documentação apresentada deverá estar dentro do prazo de validade



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

estabelecido pelo órgão expedidor e, quando omissa, será aceita por 60 (sessenta) dias a partir da sua expedição.

**15.3.** Consideradas cumpridas todas as exigências do edital pela arrematante, a Comissão de Contratação a declarará vencedora e encaminhará o certame à autoridade superior para adjudicar o objeto e homologar a licitação.

**15.4.** Ocorrendo a inabilitação, a Comissão de Contratação examinará a proposta subsequente na ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de uma proposta ou lance que atenda ao edital.

**15.5.** A Comissão de Contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância da habilitação, dos documentos e sua validade jurídica, atribuindo-lhes validade e eficácia.

## **16– DOS RECURSOS**

**16.1.** A Comissão de Contratação declarará o vencedor e concederá o prazo de no máximo 30 (trinta) minutos, para que qualquer licitante manifeste a intenção de recorrer, indicando em campo próprio do sistema o ato a ser impugnado.

**16.2.** A falta de manifestação do licitante quanto à intenção de recorrer importará na preclusão desse direito;

**16.3.** Uma vez admitido o recurso, o recorrente terá, a partir de então, o prazo de 03 (três) dias úteis para apresentar as razões, pelo sistema eletrônico, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros 03 (três) dias, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses, conforme dispõe o Art. 165, § 1º, inciso I, da Lei 14.133/21.

**16.4.** O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

**16.5.** Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente adjudicará o objeto e homologará o procedimento licitatório.

**16.6.** Não havendo recurso, a Comissão de Contratação encaminhará o procedimento à autoridade superior para adjudicar o objeto e homologar a licitação.



## **17– DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES**

**17.1.** Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

**17.1.1.** Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pela Comissão durante o certame;

**17.1.2.** Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:

**17.1.2.1.** Não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

**17.1.2.2.** Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

**17.1.2.3.** Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou

**17.1.2.4.** Deixar de apresentar amostra (quando for o caso);

**17.1.2.5.** Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;

**17.1.3.** Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

**17.1.3.1.** Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

**17.1.4.** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

**17.1.5.** Fraudar a licitação;

**17.1.6.** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

**17.1.6.1.** Agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

**17.1.6.2.** Induzir deliberadamente a erro no julgamento;

**17.1.6.3.** Apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

**17.1.6.4.** Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação

**17.1.6.5.** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

**17.2.** Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Coordenadoria de Licitação e Contratos**

das responsabilidades civil e criminal:

**17.2.1.** Advertência;

**17.2.2.** Multa;

**17.2.3.** Impedimento de licitar e contratar; e

**17.2.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

**17.3.** Na aplicação das sanções serão considerados:

**17.3.1.** a natureza e a gravidade da infração cometida;

**17.3.2.** as peculiaridades do caso concreto;

**17.3.3.** as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

**17.3.4.** os danos que dela provierem para a Administração Pública; e

**17.3.5.** a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**17.4.** A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da comunicação oficial.

**17.4.1.** Para as infrações previstas nos itens 17.1.1, 17.1.2 e 17.1.3, a multa será de 0,5% a 15% do valor do contrato licitado.

**17.4.2.** Para as infrações previstas nos itens 17.1.4, 17.1.5 e 17.1.6, a multa será de 15% a 30% do valor do contrato licitado.

**17.5.** As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

**17.6.** Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

**17.7.** A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 17.1.1, 17.1.2 e 17.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

anos.

**17.8.** Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 17.1.4, 17.1.5 e 17.1.6, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 17.1.1, 17.1.2 e 17.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

**17.9.** A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 17.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME nº 73, de 2022.

**17.10.** A apuração de responsabilidades relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

**17.11.** Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

**17.12.** Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

**17.13.** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da





decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

**17.14.** A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

## **18- DA SUBCONTRATAÇÃO**

18.1. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:

18.1.1. Serviços de locação de imóvel.

18.2. É permitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

18.2.1. Poderão ser subcontratados os serviços de manutenção predial.

18.2.2. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do contratado pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante o LOCATÁRIO pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

18.2.3. A subcontratação depende de autorização prévia do **LOCATÁRIO**, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica e econômica necessários à execução do objeto.

18.2.4. O **LOCADOR** apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica e econômica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, conforme o caso.

18.2.5. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

## **19 – DA COMPROVAÇÃO DA DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO DA EXECUÇÃO, DO RECEBIMENTO DO OBJETO E DO PAGAMENTO**

**19.1.** Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade do imóvel para ADAPTAÇÃO ou terreno para a CONSTRUÇÃO, de acordo com área, condições de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

acessibilidade, estacionamentos e possibilidade de ampliação nos termos do ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO, do Estudo Técnico Preliminar.

**19.2.** A comprovação da disponibilidade do imóvel deverá ser feita mediante a apresentação de documento(s) que comprove(m) a propriedade e a posse do imóvel ou a devida promessa de compra e venda, acompanhado da sua matrícula atualizada, que lhe garanta tal condição.

**19.3.** As condições de entrega e/ou execução dos serviços dar-se-ão segundo as regras previstas no Termo de Referência (Anexo I), na minuta contratual (Anexo V) e nos elementos técnicos anexos ao Estudo Técnico Preliminar.

**19.4.** O recebimento do objeto será feito em conformidade com o disposto no artigo 140 da Lei Federal nº 14.133/2021 e as regras previstas no Termo de Referência (Anexo I) e na minuta contratual (Anexo V)

**19.5.** O pagamento será efetuado de acordo com o prazo e as regras previstas no Termo de Referência (Anexo II) e na minuta contratual (Anexo V) do edital.

**19.6.** O reajustamento dos preços do contrato se dará conforme as regras previstas no Termo de Referência (Anexo II) e na minuta contratual (Anexo V).

## 20- DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

**20.1.** Após a homologação da Concorrência Eletrônica, a licitante vencedora será convocada para, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, firmar o Termo de Contrato, conforme minuta constante do ANEXO V deste Edital.

**20.2.** No momento da assinatura do contrato de locação, a escritura pública deverá estar em nome do **LOCADOR**, como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários e demais litígios.

**20.3.** O prazo previsto no item acima poderá ser postergado por até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do contrato, mediante prévia e justificada solicitação do LOCADOR, desde que haja justificativa aceita pelo TJMA.

**20.4.** O contrato de locação a ser firmado será regido pelas respectivas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, cuja minuta constará como anexo ao edital.



## 21– DA LEI ANTICORRUPÇÃO

**21.1.** O(s) licitantes e a **CONTRATADA** deverão atender às disposições contidas na Lei Federal nº 12.846/2013 – Lei Anticorrupção, motivo pelo qual, no decorrer da licitação e de todo o período contratual, conduzirão suas práticas comerciais de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, não podendo dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento, direta ou indiretamente, de qualquer valor, a quem quer que seja, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios, e que violem o estabelecido na Lei Anticorrupção.

## 22– DO TRATAMENTO E DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

**22.1.** Ao participar de processo licitatório promovido por este TJMA, o licitante (titular dos dados) registra a manifestação livre, informada e inequívoca pela qual concorda com o tratamento de seus dados pessoais para finalidade específica, em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

**22.1.1.** O **LOCADOR** (titular dos dados) está ciente de que o **LOCATÁRIO** (controlador dos dados) sempre que possível, tomar decisões referentes ao tratamento de seus dados pessoais, bem como realizar o tratamento de tais dados, envolvendo operações como as de coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.

**22.1.2.** O **LOCATÁRIO** (controlador dos dados) fica autorizado a compartilhar os dados pessoais do Titular com outros agentes de tratamento de dados, caso seja necessário para finalidade específica, observados os princípios e as garantias estabelecidas pela Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

**22.2.** Caberá ao **LOCADOR** e ao **LOCATÁRIO** proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

a) O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

nas hipóteses dos Arts 7º e/ou 11 da Lei nº 13.709/2018 o qual se submete o objeto deste Edital, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, respeitadas as regras previstas pelos artigos 23 a 30 da Lei nº 13.709/2018.

**b)** O tratamento seja limitado às atividades necessárias para atingir as finalidades de execução do objeto contratado.

**c)** Os sistemas, que servirão de base para armazenamento dos dados pessoais coletados, deverão seguir as políticas de segurança e acesso determinado pela Política de Proteção de Dados Pessoais e da Privacidade do TJMA.

**d)** Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, o **LOCADOR** interromperá o tratamento dos dados pessoais disponibilizados pelo **LOCATÁRIO** e eliminará completamente os dados pessoais e todas as cópias porventura existentes, seja em formato digital ou físico, salvo quando o **LOCADOR** tenha que manter os dados para cumprimento de obrigação legal ou outra hipótese da LGPD.

**22.3.** O **LOCATÁRIO** poderá manter e tratar os dados pessoais do Titular durante todo o período em que eles forem pertinentes ao alcance das finalidades listadas neste edital.

**22.3.1.** Dados pessoais anonimizados, sem possibilidade de associação ao indivíduo, poderão ser mantidos por período indefinido.

**22.3.2.** O Titular poderá solicitar ao **LOCATÁRIO**, a qualquer momento, que sejam eliminados os seus dados pessoais não anonimizados, desde que não autorizada a conservação para finalidades previstas em lei.

**22.4.** O Titular tem direito a obter do **LOCATÁRIO** a relação dos dados por ele tratados, a qualquer momento e mediante requisição, conforme Art. 18, Capítulo III, LGPD.

**22.5.** O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se pela manutenção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

**22.5.1.** Em conformidade ao Art. 48, da Lei nº 13.709/2018, o Controlador comunicará ao Titular e à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) a ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante ao Titular.



## 23–DA SUSTENTABILIDADE

23.1 Para aluguel do objeto em questão, o **LOCADOR** deverá observar as normas ambientais existentes no ordenamento pátrio, estando compreendidas as normas locais e federais, como: Código Florestal Brasileiro, Lei nº 6.938/1981 - Política Nacional do Meio Ambiente e Lei nº 12.305/2010 - Política Nacional de Resíduos Sólidos e observar as exigências contidas no CONAMA nº 307/2002, não se limitando apenas às leis mencionadas.

23.2 O **LOCADOR** deverá efetuar a destinação dos resíduos sólidos em conformidade com as resoluções vigentes do CONAMA, o plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do município de São Luís-MA e o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) elaborado pelo Tribunal de Justiça do Maranhão.

23.3 Os serviços prestados pelo **LOCADOR** deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender as diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo **LOCATÁRIO**.

23.4 A qualquer tempo o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR** a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados, podendo vir a solicitar a substituição de quaisquer itens por outros, com a mesma finalidade, considerados mais adequados do ponto de vista dos impactos ambientais.

23.5 Caso seja necessário licenciamento, este ficará a cargo do **LOCADOR**, devendo ela providenciar junto aos órgãos locais competentes a respectiva autorização.

23.6 Os materiais básicos empregados pelo **LOCADOR** deverão atender a melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto e o que está definido em plano de manejo.

23.7 Os impactos ambientais de construção e/ou adaptação podem variar de acordo com diversos fatores, incluindo o local, as práticas de construção adotadas e as medidas de mitigação ambiental implementadas. Alguns dos possíveis impactos ambientais associados a uma construção "*built to suit*" para uma nova sede do Tribunal de Justiça podem incluir:

23.7.1 Desmatamento e alterações no uso do solo: Dependendo do local da construção, pode ser necessário desmatar áreas naturais ou converter terras agrícolas



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

em áreas urbanas, o que pode resultar em perda de habitat e alterações significativas no uso do solo.

23.7.2 Consumo de recursos naturais: A construção de um edifício sob medida requer uma quantidade substancial de recursos naturais, incluindo reúso de água, madeira, metais, minerais e energia.

23.7.3 Geração de resíduos: A construção gera resíduos, que devem ser gerenciados adequadamente para evitar a contaminação do solo e da água. A escolha de materiais de construção sustentáveis e práticas de reciclagem adequadas podem ajudar a minimizar esse impacto.

23.7.4 Emissões de poluentes: A construção envolve a operação de equipamentos pesados e veículos, o que pode resultar em emissões de poluentes atmosféricos que afetam a qualidade do ar local.

23.7.5 Impactos na qualidade da água: A erosão do solo durante a construção pode afetar a qualidade da água, causando a sedimentação de partículas sólidas e possíveis poluentes em corpos d'água próximos.

23.7.6 Consumo de energia: A operação do edifício após a construção requer eletricidade e energia para iluminação, climatização e outros fins, o que pode aumentar o consumo de energia, especialmente se o edifício não for projetado para eficiência energética.

23.8 Para minimizar esses impactos ambientais, é importante que o projeto básico para a nova sede do Tribunal de Justiça seja planejado e executado com práticas de construção sustentável. Isso pode incluir a escolha de materiais de construção ambientalmente amigáveis, a implementação de medidas de eficiência energética, o gerenciamento adequado de resíduos e a conformidade com regulamentações ambientais locais. Além disso, uma avaliação de impacto ambiental pode ser necessária para identificar e mitigar quaisquer impactos adversos na área de construção.

23.9 Sempre que possível, os serviços prestados pelo **LOCADOR** deverão obedecer recomendações da Resolução CNJ nº 400/2021 e uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos, a fim de atender às diretrizes do Plano de Contratação de Logística



Sustentável no âmbito do Poder Judiciário.

23.10 Os critérios de sustentabilidade na edificação devem ser capazes de funcionar e se manter com o menor volume de recursos possíveis, prevendo o aproveitamento da água da chuva - em conformidade com disposto na NBR 15527:2019 (aproveitamento de água pluvial), NBR 16782:2019 (Conservação de água em edificações e 16783:2019 (Uso de Fontes Alternativas de água não potável em edificações) e Lei nº 11447/2010 – Política Nacional de Saneamento Básico, Lei nº 14026/2020 - Marco Legal do Saneamento Básico - e a posição das aberturas para o recebimento e o melhor aproveitamento da ventilação e da luz solar. Deve prever, também, a utilização da edificação, considerando os recursos de projeto, tais como implantação adequada, ventilação e iluminação natural, etc., bem como, soluções tecnológicas para aproveitamento das águas pluviais, eficiência energética, uso de torneiras de pressão, entre outros.

## **24- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**24.1.** O licitante ou o interessado em participar da presente licitação consente e concorda com o tratamento e divulgação de seus dados pessoais para finalidade específica, conforme a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), a Lei Federal nº 12.527/2011 e o princípio constitucional da publicidade.

**24.1.1.** A gravação e transmissão ao vivo das sessões públicas dos processos licitatórios, via Internet, realizados no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Maranhão estão estabelecidos de acordo com a Portaria GP 330/2021.

**24.2.** Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, conforme Art.183 da Lei nº 14.133/2021.

**24.3.** Eventuais notificações serão feitas por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pelo licitante, sendo consideradas efetivamente recebidas.

**24.4.** Fica entendido que o presente edital e todos os seus anexos são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe ou condição mencionado em um documento, mesmo que omitido em outro, será considerado especificado e válido para esta licitação.

**24.5.** Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:



### **24.5.1. ANEXOS DO EDITAL**

ANEXO I- ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO III - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE NEPOTISMO

ANEXO IV- MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROMISSOS ASSUMIDOS

ANEXO V - MINUTA DO CONTRATO

**KEILA FONSECA DA SILVA**

Presidenta da Comissão de Contratação





## ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

<https://drive.google.com/drive/folders/19vLZT3VPSyf9ZtwMcwLIPVCDrSiBh5u>



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Coordenadoria de Licitação e Contratos**

## **ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA**

<https://drive.google.com/drive/folders/19vLZT3VPSyf9ZtwMcwLIPVCDrSiBh5u>



### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE NEPOTISMO PESSOA JURÍDICA

Declaro, diante da exigência contida nos **artigos 1º, 2º, inciso VI, e 3º, da Resolução nº 7 do Conselho Nacional de Justiça, de 18 de outubro de 2005**, que esta empresa/entidade não possui em seu quadro societário qualquer sócio na condição de cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, dos respectivos membros ou juízes vinculados, ou servidor investido em cargo de direção e assessoramento dessa Corte de Justiça.

**Art. 1º** É vedada a prática de nepotismo no âmbito de todos os órgãos do Poder Judiciário, sendo nulos os atos assim caracterizados.

**Art. 2º** Constituem práticas de nepotismo, dentre outras: (...)

**VI** - a contratação, independentemente da modalidade de licitação, de pessoa jurídica que tenha em seu quadro societário cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, dos magistrados ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de servidores ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente às unidades situadas na linha hierárquica da área encarregada da licitação. (Incluído pela Resolução nº 229, de 22.06.16)

(...)

§ 3º A vedação constante do inciso VI deste artigo se estende às contratações cujo procedimento licitatório tenha sido deflagrado quando os magistrados e servidores geradores de incompatibilidade estavam no exercício dos respectivos cargos e funções, assim como às licitações iniciadas até 6 (seis) meses após a desincompatibilização. (Incluído pela Resolução nº 229, de 22.06.16)

§ 4º A contratação de empresa pertencente a parente de magistrado ou servidor não abrangido pelas hipóteses expressas de nepotismo poderá ser vedada pelo Tribunal, quando, no caso concreto, identificar risco **potencial de contaminação do processo licitatório**. (Incluído pela Resolução nº 229, de 22.06.16)

Declaro, ainda, que no caso de alteração da situação societária que se enquadre na referida resolução, comprometo-me a comunicar tal fato a esse TJMA imediatamente.

**Local e data:** \_\_\_\_\_ **Nome da empresa/ CNPJ:**

**Nome e Assinatura do Representante Legal** \_\_\_\_\_



## ANEXO IV

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROMISSOS ASSUMIDOS

Declaro que a empresa \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ (MF) no \_\_\_\_\_, inscrição estadual no \_\_\_\_\_, estabelecida em \_\_\_\_\_, possui os seguintes contratos firmados com a iniciativa privada e a Administração Pública:

Nome do Órgão/Empresa	Vigência do Contrato	Valor total do Contrato*
Valor total dos Contratos		R\$ _____
Local e data		

#### Observação:

**Nota 1:** Além dos nomes dos órgãos/empresas, o licitante deverá informar também o endereço completo dos órgãos/empresas, com os quais têm contratos vigentes.

**Nota 2:** \*Considera-se o valor remanescente do contrato, excluindo o já executado.

Fórmula exemplificativa, para fins de atendimento ao Item xx do edital.

a) A Declaração de Compromissos Assumidos deve informar que 1/12 (um doze avos) dos contratos firmados pela licitante não é superior ao Patrimônio Líquido da licitante.

Fórmula de cálculo:

Valor do Patrimônio Líquido x 12 > 1

\_\_\_\_\_  
Valor total dos contratos \*

Observação:

**Nota 1:** Esse resultado deverá ser superior a 1 (um).

**Nota 2:** considera-se o valor remanescente do contrato, excluindo o já executado\*.

b) Caso a diferença entre a receita bruta discriminada na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e a declaração apresentada seja maior que 10% (dez por cento) positivo ou negativo em relação à receita bruta, o licitante deverá apresentar justificativas.

Fórmula de cálculo:

(Valor da Receita Bruta ÷ Valor total dos Contratos) x 100 =

\_\_\_\_\_  
Valor da Receita Bruta



## ANEXO V

### (MINUTA) CONTRATO Nº 00/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E .... CUJO OBJETO É A LOCAÇÃO DE IMÓVEL, NA MODALIDADE *BUILT TO SUIT*, COM *FACILITIES* DE MANUTENÇÃO PREDIAL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA NOVA SEDE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

**O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO**, órgão do Poder Judiciário, inscrito no CNPJ sob o nº. 05.288.790/0001-76, com sede na Av. Pedro II, s/nº, Centro, São Luís (MA), CEP: 65.010-905, neste ato representado pelo seu Presidente, **Desembargador xxxxxxxx**, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob o nº xxxxxx, portador da Carteira de Identidade nº xxxxxx SSP/xx doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro, o( investidor/ a empresa), *inscrito(a) no CNPJ sob o nº ....., sediado(a) na ..xxxxxxx., em .....* doravante designado **LOCADOR(A)**, *neste ato representado(a) por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(nome e função no contratado)*, tendo em vista o que consta no Processo nº xxxxxx e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Concorrência nº.\_\_\_\_2023, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 O objeto do presente instrumento é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL, na modalidade *built to suit* (locação sob demanda), com *facilities* de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, para uso institucional de instalação e funcionamento da nova



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

sede do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, em imóvel adaptado ou a ser construído, de área útil construída de ..... ( ), em um terreno com área de ..... m<sup>2</sup> (..... metros quadrados) situado no endereço ....., em São Luís/MA, objeto da matrícula n°xxxxxx, do .....° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de xx, nas condições estabelecidas neste instrumento, bem como nos documentos abaixo relacionados, os quais integram o presente, independente de transcrição:

- I - Estudo Técnico Preliminar-ETP;
- II - Termo de Referência;
- III - Edital;
- IV - Proposta apresentada pelo **LOCADOR** na licitação em epígrafe;
- V - Anexos dos documentos supracitados, e

**1.2 Especificação: Locação de Imóvel com *facilities* de manutenção predial**

Unidade De Medida	Área Construída A	Valor Por M <sup>2</sup> B	Valor Mensal Das Facilities C	Valor Mensal (A * B) + C	Valor Anual	Valor Total

1.3 O imóvel objeto desta locação é composto por xxxxxx pavimentos, anexos, com as seguintes áreas (Inserir descrição do imóvel, em se tratando de imóvel a ser adaptado)

**CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZOS**

2.1. O prazo de carência previsto para disponibilização da edificação será de 18 (dezoito) ou 30 (trinta) meses, quando se tratar de imóvel construído a ser adaptado ou a construir, respectivamente, a contar da data da publicação do resumo do contrato no Portal Nacional de Compras Públicas- PNCP, admitindo-se a sua prorrogação, mediante justificativa aceita pela Administração;

2.2. O prazo de locação terá vigência de 300 (trezentos) meses, a contar da efetiva e completa disponibilização do imóvel para uso do LOCATÁRIO.

2.3 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

2.4. Este Contrato continuará em vigor em caso de transferência do domínio do imóvel



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

por venda, doação, dação em pagamento, herança, e quaisquer outras hipóteses de alienação ou de transferência da posse indireta. Para esse fim, o presente Contrato será averbado no Registro de Imóveis competente, conforme artigo 8º da Lei nº 8.425/1991.

2.5 Tendo em vista o interesse público envolvido na presente contratação, não poderá o **LOCADOR** destituir o **LOCATÁRIO** da posse direta do imóvel nem poderá turbar-lhe o uso, reaver o imóvel, rescindir unilateralmente o Contrato e antecipar o prazo de vigência contratual originalmente contratado.

### CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO

3.1 O aluguel devido pelo **LOCATÁRIO**, após a efetiva ocupação do imóvel, é no valor mensal de R\$ ..... (.....), correspondente a R\$ .... por m<sup>2</sup> (metro quadrado) do imóvel locado, valor anual de R\$ ..... (....) e total de R\$ ..... (....) em meses, já incluída a remuneração relativa às *facilities* de manutenção predial.

3.2 O valor acima abrange todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, condomínio, seguro contra incêndio, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

3.3 No primeiro e no último mês do Contrato, o valor a ser pago será proporcional aos dias de locação.

### CLÁUSULA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento, na dotação abaixo discriminada:

I - UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:

II - FUNÇÃO:

III - SUBFUNÇÃO:

IV - PROGRAMA:

V - AÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

VI- NATUREZA DA DESPESA:



4.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO

5.1. O **LOCADOR** deverá apresentar a nota fiscal até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, e o pagamento será efetuado, através de ordem bancária, mediante depósito em conta bancária em nome do **LOCADOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da nota fiscal.

5.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária.

5.3. Independentemente do percentual de tributo inserido na proposta, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

5.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao **LOCATÁRIO**.

5.5. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

5.6. Sobrevindo débitos de água, energia elétrica, telefone, ou outros de qualquer natureza, correspondentes a período anterior à locação, cujo não pagamento pelo proprietário ou responsável resulte em prejuízo ou risco ao **LOCATÁRIO**, como corte no fornecimento, este terá o direito de pagá-los e descontar o respectivo valor dos aluguéis subsequentes, até sua quitação.

5.7. No ato do pagamento, o **LOCATÁRIO** descontará do valor dos aluguéis subsequentes eventuais despesas de responsabilidade do **LOCADOR**, que comprovadamente tenha realizado e pago, mas que não tenham sido ressarcidas pelo **LOCADOR**, tais como os reparos destinados a recuperar as condições de





habitabilidade do imóvel.

5.8. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em razão de penalidade ou inadimplência, ou se houver pendência injustificada na execução do serviço, ou se estes não estiverem de acordo com as especificações estipuladas, sem que isso gere direito a cobrança de multas ou juros pelo **LOCADOR**.

## CLÁUSULA SEXTA - REAJUSTE

6.1 O valor mensal do Contrato será reajustado a cada 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato pelas partes, conforme a Lei 14.133/2021 ou dos efeitos financeiros do último reajuste concedido, mediante apostilamento, conforme a fórmula abaixo:

$$R = [(I - I_0)/I_0]*P$$

R = Valor do reajuste

I = Índice da data do reajuste

I<sub>0</sub> = Índice da data da celebração do Contrato ou do último reajuste concedido.

P = Valor contratual a ser reajustado.

6.2 O índice a ser utilizado para reajuste será o IGP-M/FGV ou o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), em virtude do longo prazo de vigência contratual e a volatilidade de tais índices, que por vezes se encontra em clara desconformidade com a inflação, visando proporcionar equilíbrio e segurança para o **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**.

6.3 Para definir o índice a ser adotado, será verificado o percentual acumulado nos últimos 12 meses tanto para o IGP-M/FGV quanto para o IPCA, sendo utilizado para o reajuste do aluguel, o índice que apresentou o menor percentual.

6.3.1 Na hipótese de o índice com o menor percentual acumulado nos últimos 12 meses, conforme determinado no item 6.3, apresentar variação negativa, e, simultaneamente, o índice alternativo exibir variação positiva, será facultado ao **LOCADOR** o direito de requerer a aplicação do índice de reajuste neutro de zero por cento.

6.4 Após o interregno de um ano, contados da assinatura do contrato, os preços iniciais



serão reajustados, observado o limite de 1% (um por cento) ao mês do valor de mercado do imóvel locado.

6.4.1 Se a variação do(s) indexador(es) adotado(s) implicar(em) em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** obriga-se a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

6.4.2 Caberá à Administração, LOCATÁRIA, designar e/ou contratar profissional habilitado no conselho profissional competente para o ato de revalidar o laudo ou reavaliar o valor de mercado do imóvel a fim de garantir que o valor do reajuste não fique superior a 1% do valor do bem.

6.5 Caso os índices previstos no item 6.2 sejam extintos, será adotado um novo critério de reajustamento que garanta a preservação do valor do aluguel diante da desvalorização da moeda.

6.6. O **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar o imóvel na data pré determinada em contrato independente de qualquer aviso ou notificação, restituindo as chaves ao **LOCADOR**, salvo se houver ajuste entre as partes para a renovação do Contrato.

6.7. Se, em virtude de lei posterior for admitida a correção do valor do aluguel em prazo inferior ao estabelecido neste instrumento, as partes concordam desde já, em caráter irretratável, que a correção será feita nessa periodicidade definida.

## CLÁUSULA SÉTIMA – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO REFERENTE AOS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL

7.1 A avaliação da execução, referente aos serviços relacionados aos *facilities* de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (IMR), conforme o ANEXO III do Termo de Referência, que será incluído no presente instrumento.

7.1.1 Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o **LOCADOR**:

7.1.1.1 Não alcançou os resultados acordados;

7.1.1.2 Deixou de executar, ou não executou com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

7.1.1.3 Não utilizou os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

## 7.2. Do recebimento

7.2.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de até 03 (três) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando será verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

7.2.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se refere a parcela a ser paga.

7.2.3. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

7.2.4. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

7.2.5. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

7.2.6. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos ao **LOCADOR**, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

7.2.6.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

7.2.6.2. O **LOCADOR** fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução dos serviços ou dos materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a nota fiscal/recibo até que sejam sanadas as eventuais pendências apontadas no Recebimento Provisório.

7.2.6.3. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades pertinentes.

7.2.7 Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

7.2.8. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

7.2.8.1. Emissão de documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas;

7.2.8.2. Análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao **LOCADOR**, por escrito, as respectivas correções;

7.2.8.3. Emissão do Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas;

7.2.8.4. Comunicação ao **LOCADOR** para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização; e

7.2.8.5. Envio da documentação pertinente à Coordenadoria de Finanças para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

7.2.9. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, o **LOCADOR** será comunicado para emissão da Nota Fiscal relativa à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e



pagamento.

7.2.10. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

## CLÁUSULA OITAVA - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES DURANTE A ETAPA DE ADAPTAÇÃO OU CONSTRUÇÃO DA OBRA.

### 8.1. Compete ao **LOCATÁRIO**:

8.1.1. Acompanhar o andamento da obra (das adaptações) e seu respectivo cronograma por meio de servidor ou comissão designada para esse fim.

8.1.2. Conceder prazo razoável para o proprietário do imóvel fornecer informações acerca da obra (das adequações).

8.1.3. Comunicar previamente a intenção de realizar visita *in loco* para acompanhar o andamento da construção (das adequações).

8.1.4. Realizar vistoria prévia a fim de atestar a conformidade do imóvel a ser entregue.

### 8.2. Compete ao **LOCADOR**:

8.2.1. Apresentar Anteprojeto Arquitetônico - planta, cortes e fachadas; memorial descritivo e orçamento sintético em até 30 (trinta) dias, após assinatura do presente, devendo o **LOCATÁRIO** propor ajustes em até 30 (trinta) dias, se necessário.

8.2.2. Apresentar o Projeto Básico de Engenharia em até 60 (sessenta) dias contados da aprovação do Anteprojeto Arquitetônico, memorial descritivo e orçamento sintético, submetendo-o à análise e aprovação prévia do **LOCATÁRIO**, que terá o prazo de 10 (dez) dias para manifestação.

8.2.2.1. Se o **LOCATÁRIO** indicar alterações no Projeto Básico conceder-se-á o prazo de 15 (quinze) dias para as correções e retificações, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias, sem incidência de multa.

8.2.3. Depois da aprovação do Projeto Básico de Engenharia, o **LOCADOR** deverá obter a aprovação e licenças junto aos órgãos públicos competentes (Prefeitura Municipal; Companhias de Energia, Água e Saneamento; Órgãos Ambientais, etc).

8.2.4. Apresentar os Projetos Executivos de Engenharia em até 15 (quinze) dias contados da aprovação do Projeto Básico, submetendo-o à análise e aprovação prévia



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

do **LOCATÁRIO**, que terá o prazo de 5 (cinco) dias para manifestação.

8.2.4.1. Se o **LOCATÁRIO** indicar alterações nos Projetos Executivos de Engenharia, conceder-se-á o prazo de 10 (dez) dias para as correções e retificações.

8.2.5. Para a elaboração dos projetos, deverão ser observadas as diretrizes da Resolução 114/2010, do Conselho Nacional de Justiça e demais legislações e normativos vigentes.

8.2.6. O **LOCADOR** deverá, mesmo após a aprovação do **LOCATÁRIO**, realizar sem ônus, as adequações nos projetos que forem determinadas pelos Órgãos citados no subitem 8.2.3, ciente de que a não aprovação dos projetos pelos mencionados Órgãos poderá implicar na ineficácia do Contrato, sem direito a qualquer indenização ao **LOCADOR**.

8.2.7. O **LOCADOR** assume a responsabilidade pela reparação de eventuais vícios decorrentes da construção, na forma do Art. 618 do Código Civil Brasileiro, sendo tal prazo de garantia de 10 (dez) anos contados da data de recebimento das obras pelo **LOCATÁRIO**.

8.2.8. Elaborar os projetos e construir o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) meses ou elaborar projetos e adaptar imóvel construído no prazo de 18 (dezoito) meses, contados da última assinatura do Contrato pelas partes;

8.2.9. É de responsabilidade única e exclusiva do **LOCADOR** a assunção de quaisquer despesas, débitos, responsabilidade fiscais, previdenciárias e trabalhistas, bem como respectivos recolhimentos decorrentes da obra, além das Anotações de Responsabilidades Técnicas junto aos respectivos Conselhos de Classe, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao **LOCATÁRIO**.

8.2.10. O **LOCADOR** é responsável pelas ligações externas junto às concessionárias, relativas aos fornecimentos de luz e força, água, telefone, durante o período de execução a que se refere a cláusula 2.1 do contrato.

8.2.11. Contratar seguro da obra e de risco de engenharia, para minimizar os riscos inerentes ao empreendimento, durante o período de sua execução a que se refere a cláusula 2.1 do contrato.

8.2.12. As respectivas apólices deverão ser emitidas em favor do **LOCADOR** e entregues ao **LOCATÁRIO** antes do início das obras.



8.2.13. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

## **CLÁUSULA NONA - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL CONSTRUÍDO OU ADAPTADO**

9.1. Compete ao **LOCATÁRIO**:

9.1.1 Apresentar ao **LOCADOR** Termo de Vistoria, contendo descrição minuciosa do estado do imóvel no momento do recebimento, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, registradas em imagens digitalizadas, que passará a ser parte integrante do Contrato.

9.1.2. Assumir as despesas relativas ao imóvel como taxas de energia elétrica, água e esgoto, além do aluguel mensal, as quais deverão ser pagas nos respectivos vencimentos.

9.1.3. Providenciar as renovações das licenças e autorizações necessárias para funcionamento das atividades a serem desenvolvidas.

9.1.4. Manter a área locada em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, com todas as instalações, aparelhos e acessórios.

9.1.4.1. Para efeito de verificação de que trata o subitem anterior, será utilizado como referência o Termo de Vistoria inicial, constituído pelo relatório fotográfico.

9.1.5 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **LOCADOR**, de acordo com o contrato e seus anexos;

9.1.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

9.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

9.1.8. Em caso de realização de benfeitorias necessárias, o **LOCATÁRIO** notificará o **LOCADOR** para tomar todas as providências visando sanar o problema ocorrido, dentro do prazo de até 05 (cinco) dias.

9.1.8.1 Diante do silêncio ou recusa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** poderá tomar as medidas necessárias para a execução dos serviços necessários pelos seus próprios meios, cujos custos deverão ser ressarcidos pelo **LOCADOR**, mediante pagamento ou



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

desconto no valor de aluguéis.

9.1.10. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas pelo **LOCADOR**, serão realizadas pelo **LOCATÁRIO**, com direito a indenização contratual dos gastos apurados por meio da Tabela SINAPI, ou por pesquisa de mercado quando a benfeitoria não estiver prevista no SINAPI.

9.1.11. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, salvo se realizadas pelo **LOCATÁRIO** por solicitação do **LOCADOR**.

9.1.12. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

9.1.14. Notificar o **LOCADOR**, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas nos serviços de manutenção prestados, para que seja substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

9.1.15. Responder todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

9.1.15.1. A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

9.1.16. No momento da devolução do imóvel, o **LOCATÁRIO** deverá entregá-lo no mesmo estado de conservação que foi recebido, e poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria atual e o emitido no recebimento do imóvel, desde que existam recursos orçamentários, a aprovação pela autoridade competente e a da concordância do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a ser indenizado.

9.1.17. O **LOCATÁRIO** não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo **LOCADOR** com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

**9.2. Compete ao LOCADOR:**

9.2.1. Responder pelos vícios, incorreções ou defeitos do imóvel perante o **LOCATÁRIO** ou terceiros.

9.2.2. Obedecer às obrigações contidas no Estudo Técnico Preliminar, seus Anexos, no Termo de Referência, Edital e proposta apresentada no certame.

9.2.3.. Manter durante toda a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Contratação.

9.2.4. Manter, desde a entrega do Termo Oficial de Ocupação até o término da vigência do Contrato, seguro contra danos ao imóvel em valores equivalentes ao valor de mercado do bem.

9.2.5. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, perfeito estado de limpeza, segurança, conservação e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz e esgoto, observando, ainda, as seguintes condições:

- a) Documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis em seu nome.
- b) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI devidamente registrado/aprovado junto ao órgão competente, acompanhado do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) aprovando a edificação;
- c) Carta de Habite-se do imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA;
- d) Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis;
- e) “*As built*”, elaborado pelo responsável pela execução da edificação.
- f) Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

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

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

9.2.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do **LOCADOR**;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

9.2.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao **LOCATÁRIO**;

9.2.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de infraestrutura de climatização, hidráulica, elétrica, lógica, segurança, sistema de CFTV (sistema de câmeras de segurança, com câmeras IP Full HD), telefonia imediata, elevadores, dentre outros, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

9.2.12. Realizar a manutenção preditiva, preventiva e corretiva da edificação durante todo o prazo de locação, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos.

9.2.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

9.2.14. Providenciar, a seu interesse, pela preservação do imóvel, a contratação de seguro do imóvel contra sinistros de toda a espécie, não cabendo ressarcimento desse valor junto ao **LOCATÁRIO**:

- a) o **LOCATÁRIO** não responderá pelo custo de franquia do seguro contratado;
- b) os danos ao imóvel decorrentes de sinistros, casos fortuitos ou de força maior, não cobertos pelo seguro contratado pelo **LOCADOR** correrão às suas custas.

9.2.15. Manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato.

9.2.15.1. A indicação ou a manutenção do preposto do **LOCADOR** poderá ser recusada pelo **LOCATÁRIO**, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

9.2.16. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

9.2.17. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

9.2.18. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

9.2.19. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo **LOCATÁRIO**, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

9.2.20. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do **LOCATÁRIO** ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.2.21. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao **LOCATÁRIO**;

9.2.22. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

9.2.23. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo **LOCATÁRIO** ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.

9.2.24. Paralisar, de ofício ou por determinação do **LOCATÁRIO**, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

- 9.2.25. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.
- 9.2.26. Submeter previamente, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.
- 9.2.27. Não permitir a utilização de trabalho de menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;
- 9.2.28. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;
- 9.2.29. Fazer cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação;
- 9.2.30. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único);
- 9.2.31. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 9.2.32. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do **LOCATÁRIO**;
- 9.2.34. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel durante a vigência do Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da notificação;
- 9.2.35. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 9.2.36. Em caso de venda, doação, ou qualquer outra forma de transmissão da propriedade ou da posse do imóvel objeto deste contrato, fica estipulado que o sucessor a qualquer título estará automaticamente vinculado aos termos e condições estabelecidos no contrato de locação, na qualidade de **LOCADOR**, assumindo todas as



obrigações e direitos previstos.

9.2.37. Para assegurar a eficácia desta obrigação *propter rem* em face de terceiros, o **LOCADOR** compromete-se a efetuar o devido registro desta cláusula junto à matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente, garantindo assim sua publicidade, oponibilidade a terceiros e cumprimento pelos sucessores do **LOCADOR**.

9.1.38. O **LOCADOR** poderá vistoriar o imóvel a qualquer tempo, por si ou por pessoa designada, a fim de verificar a fiel observância das obrigações assumidas neste contrato, mediante prévia comunicação e anuência do **LOCATÁRIO** e desde que não perturbe as atividades normais.

## CLÁUSULA DEZ- DO SERVIÇO DE MANUTENÇÃO PREDIAL

10.1. A manutenção do sistema de ar-condicionado deverá ser realizada de acordo com a Portaria do Ministério da Saúde nº 3.523, de 28.8.1998, sendo que todos os insumos, peças e materiais de consumo serão por conta do **LOCADOR**.

10.2. O **LOCADOR** fornecerá e instalará todos os equipamentos de ar-condicionado, respeitadas as cargas térmicas dos ambientes previamente definidos no ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO do Estudo Técnico Preliminar, além de dar a manutenção preventiva e corretiva destes.

10.3. Ao **LOCADOR** caberá o desenvolvimento e a execução dos Planos de Manutenção Predial, Preditiva, Preventiva e Corretiva, incluindo peças e insumos, na totalidade do edifício, em seus sistemas Elétrico, Hidrossanitário, de Ar-condicionado e Ventilação, de Estruturas civis, de Elevadores e outros mais, durante toda a duração do contrato.

10.3.1. Entende-se como manutenção predial o “conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes a fim de atender as necessidades e segurança dos seus usuários” (NBR 5674/99: Manutenção de Edificações, da ABNT)

10.3.2. Entende-se como manutenção corretiva o conjunto de atividades a ser realizado após a ocorrência de uma falha, com o intuito de corrigir as causas e feitos de ocorrências constatadas, destinando-se a recolocar o componente em condições de executar sua função requerida.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

10.3.3. Entende-se como manutenção preventiva a intenção de reduzir a probabilidade de falha de uma máquina ou equipamento, ou ainda a degradação de bens móveis e/ou imóveis.

10.3.4. Entende-se como manutenção preditiva o conjunto de programas especiais (Análise e Medição de Vibrações, Termografia, Análise de Óleo, etc.) orientados para o monitoramento de máquinas e equipamentos em serviço. Sua finalidade é predizer falhas e detectar mudanças no estado físico que exijam serviços de manutenção, com a antecedência necessária para evitar quebras ou estragos.

10.4. O **LOCADOR** deverá manter grupos-geradores em quantitativo superior à demanda primária, de forma a garantir a continuidade do suprimento, mesmo em caso de falhas de alguma unidade. Para isso, deverá manter um grupo motor gerador sobressalente.

10.5 O **LOCADOR** está obrigado a arcar com os custos de manutenção, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos, respeitando os seguintes prazos:

10.5.1. Sistema de ar-condicionado em até 04 (quatro) horas após a abertura do chamado;

10.5.2. Pintura interna, externa e limpeza de fachadas deverá ser realizada a cada 02 (dois) anos;

10.5.3. Redes de água fria e água pluvial em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

10.5.4. Redes de esgotamento sanitária, bombas de água e esgoto e sistema de tratamento em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

Rede elétrica, motores elétricos, portões automáticos e rede estabilizada em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

10.5.5. Rede lógica, telefônicas e sem fio em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

10.5.6. Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas de exaustão, existentes ou que venham a ser instalados em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

10.5.7. Manutenções preventivas e corretivas em coberturas,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação ou ajuste de mobiliários desta natureza, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados em até 48 (quarenta e oito) horas após a abertura do chamado;

10.5.8. Equipamentos de segurança (catracas, cancelas e portas giratórias) até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

10.5.9. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, o que inclui sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de rede de hidrantes e extintores portáteis, sistema de pressurização, de escada de emergência, sistema eletrônico de detecção de fumaça e alarme contra incêndios, sistema de iluminação de emergência, sistema de sinalização de segurança e emergência em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizarem até 72 (setenta e duas) horas.

10.5.10. Elevadores, devendo ser realizado o diagnóstico do problema em até 12 (doze) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

10.5.10.1. Os prazos do item acima não se aplicam em casos de resgate de pessoas presas nos elevadores, o qual deve ser imediato.

10.5.11. Grupo motor gerador em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

10.5.12. Nobreak em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

10.5.13. Subestação em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

10.5.14. Sistema de sonorização em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

10.5.15. Limpeza, higienização, lavagem e aplicação de bactericida, germicida e fungicida nos aparelhos, superfícies, partes internas e filtros do sistema de ar-condicionado a ser realizado a cada 06 (seis) meses;

10.5.16. Limpeza e higienização, em conformidade com as legislações



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

pertinentes e as normas técnicas, das caixas d'água e dos reservatórios inferiores e superiores, existentes ou que venham a ser instalados a ser realizado a cada 06 (seis) meses;

10.6. O **LOCATÁRIO** poderá, a partir do recebimento das chaves, solicitar benfeitorias adicionais ou alterações no layout, que segundo a sua conveniência se fizerem necessárias para melhoria dos serviços administrativos, observando-se a legislação aplicável, as quais deverão ser executadas pelo **LOCADOR**, mediante remuneração conforme tabela SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

10.7. A execução do Plano de Manutenção poderá ser realizada por empresa(s) subcontratada(s) pelo **LOCADOR**, desde que autorizado pelo **LOCATÁRIO**.

10.8. É dever do **LOCADOR** realizar as manutenções por meio de mão de obra certificada pelo fabricante.

10.9. Poderão ser solicitadas visitas técnicas avulsas à edificação para diagnóstico e reparo de equipamentos que apresentarem problemas de funcionamento.

10.10 O contratado/empreendedor deverá fornecer um meio digital, a exemplo software de manutenção predial, que destine a aberturas de chamados pelos servidores/colaboradores do TJMA e que monitore em tempo real o fluxo de solicitações de manutenções, desde a sua abertura até a execução.

10.11. As manutenções citadas nesta Cláusula deverão ser efetuadas por mão de obra certificada pelo fabricante.

10.12. Para todos os prazos constantes nesta Cláusula, em caso de descumprimento pelo **LOCADOR**, deverá ser comprovado que os fatos ensejadores de atrasos sejam alheios à vontade desse (ex: atraso na entrega de peças e insumos, entre outras), devendo inclusive comunicar imediatamente ao Gestor do Contrato os prazos de solução dos chamados abertos.

## CLÁUSULA ONZE – GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

11.1. A gestão e fiscalização do contrato será exercida, no que couber, pelas regras gerais estabelecidas no Capítulo VI (Da execução dos Contratos) da Lei nº 14.133/2021, e nos termos da Resolução - GP nº 21/2018 (Dispõe sobre a gestão e





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

fiscalização dos contratos administrativos celebrados pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão e estabelece rotinas para apuração e aplicação de sanções Administrativas às empresas contratadas), publicada em DJE nº 54/2018, do dia 02/04/2018, ou outra que venha substituí-la.

11.1.1. Para cumprir as atividades de gestão e fiscalização do contrato, o **LOCATÁRIO** designará servidores por portaria específica.

11.1.1.1. Será designado como Gestor na fase de projetos e construção, os servidores (nomes/matrículas) e/ou adaptação (nomes/matrículas).

11.1.1.2. Após o recebimento do termo de recebimento definitivo, a gestão do Contrato será pelo Diretor Administrativo do TJMA e os fiscais (nomes/matrículas).

## 11.2. Das atribuições

11.2.1. As atribuições do gestor e do fiscal do contrato são aquelas definidas na Resolução - GP nº 21/2018, bem como, todas aquelas necessárias para a fiel execução contratual;

11.2.2. A fiscalização do contrato exercida pelo TJMA não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, em consonância com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021;

11.2.3. Se necessário, o gestor e o fiscal do contrato serão auxiliados pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-los com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

11.3. Após a assinatura do contrato, o **LOCATÁRIO** poderá convocar o **LOCADOR** para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

11.4. O **LOCADOR** designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.



## CLÁUSULA DOZE – DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

12.1. Tratando-se de imóvel construído, a ser adaptado às necessidades do TJMA, este deverá ser entregue de forma definitiva, com a infraestrutura adequada aos padrões do TJMA, acabado, salubre, em perfeitas condições, desocupado, com as instalações em pleno funcionamento e avaliação preliminar do TJMA, em até 18 (dezoito) meses, a contar da data da publicação do resumo do contrato no PNCP, já computado o prazo para elaboração dos projetos. No caso de construção nova será concedido prazo máximo de 30 (trinta) meses para elaboração dos projetos e entrega do imóvel, inclusive com documentação legal e totalmente livre e desembaraçado.

12.2. Com o imóvel efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que está de acordo com as especificações técnicas e as características descritas pelo **LOCATÁRIO**, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pela equipe técnica do TJMA.

12.3. O Termo de Recebimento Definitivo apenas será emitido caso o imóvel atenda a todas as características e especificações do TJMA e eventuais pendências informadas pela área técnica tenham sido sanadas.

12.4. Constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo todas as garantias de equipamentos que forem instalados no prédio, tais como: elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, sistema de combate a incêndio (hidrantes, *sprinklers*, conforme o caso), equipamentos de controle de acesso, motores, cancelas, centrais de detecção de incêndio, *nobreaks*, geradores, etc.

12.5. Além do previsto no subitem anterior, constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo os seguintes documentos:

- a) Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- b) Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA;
- c) Licença de Operação junto à Secretaria de Meio Ambiente;
- d) Outras aprovações em órgãos públicos que porventura se fizerem necessárias;
- e) Cópia de todos os projetos com arquivos em arquivo REVIT e CAD, bem como formato .pdf, de todas as especialidades/disciplinas;
- f) Toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas



de água e de energia elétrica; e

g) Apólice de seguro do prédio contra incêndio, raio, vendaval, inundação, explosão, vidros e outros sinistros que possam afetar o imóvel, por conta do **LOCADOR**.

12.6. Sendo assim, o TJMA passará a ocupar o imóvel a partir do Recebimento Definitivo.

12.7. Os efeitos financeiros ocorrerão a partir do Recebimento Definitivo do imóvel.

### CLÁUSULA TREZE – DA SECURITIZAÇÃO E CESSÃO DE CRÉDITO

13.1. Será admitida a “cessão de crédito” pelo **LOCADOR** dos alugueres devidos pelo **LOCATÁRIO**, nos termos do artigo 286 do Código Civil, desde que o cessionário atenda aos requisitos de regularidade fiscal estabelecidos no artigo 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. A securitização dos recebíveis e a emissão de Certificados de Recebíveis (CR) estão sujeitas à aprovação prévia do **LOCATÁRIO**, que poderá estabelecer condições adicionais para a sua efetivação, desde que em conformidade com a legislação aplicável, em especial com as disposições contidas nos artigos 20 a 24 da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

13.3. Para que a cessão de crédito seja efetivada, o **LOCADOR** deverá apresentar ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 30 dias, toda a documentação comprobatória da regularidade fiscal do cessionário, de acordo com o artigo 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.4. O **LOCATÁRIO** reserva-se o direito de recusar a cessão de crédito caso o cessionário não atenda aos requisitos de regularidade fiscal, devendo comunicar sua decisão fundamentada ao **LOCADOR** no prazo máximo de 15 dias após o recebimento da documentação.

13.5. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020, conforme as regras desta cláusula.

13.5.1. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do **LOCATÁRIO**.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

13.6. A eficácia da cessão de crédito, de qualquer natureza, em relação ao **LOCATÁRIO**, está condicionada à celebração de termo aditivo ao presente contrato.

13.7. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do **LOCADOR** (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01 da Advocacia Geral da União, de 18 de maio de 2020.

13.8. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado ao cedente (**LOCADOR**) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.

13.9. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do **LOCADOR**.

## CLÁUSULA QUATORZE- DA SUBCONTRATAÇÃO

14.1. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:

14.1.1. Serviços de locação de imóvel.

14.2. É permitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

14.2.1. Poderão ser subcontratados os serviços de manutenção predial.

14.2.2. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do contratado pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

responder perante ao **LOCATÁRIO** pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

14.2.3. A subcontratação depende de autorização prévia do **LOCATÁRIO**, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica e econômica necessários à execução do objeto.

14.2.4. O **LOCADOR** apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica e econômica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, conforme o caso.

14.2.5. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

## CLÁUSULA QUINZE - DA RESERVA DE ESPAÇO

15.1 O imóvel objeto do Contrato de Locação se destina exclusivamente ao uso do **LOCATÁRIO**. Porém, será permitido ao **LOCADOR**, durante a vigência contratual, propor a reserva de um espaço dentro do imóvel para a instalação de uma cafeteria, restaurante, banco, ou estabelecimento comercial congênere, mediante aprovação do **LOCATÁRIO**.

15.2 O espaço a que se refere o item 15.1 será administrado diretamente pelo **LOCADOR**, ou por terceiros por ele designados, se responsabilizando integralmente por eventuais danos decorrentes da não locação ou inatividade do Espaço Reservado.

15.3 O **LOCATÁRIO** não será responsável por quaisquer pagamentos, custos, despesas, encargos ou indenizações decorrentes do Espaço Reservado.

15.4 Quaisquer modificações, obras ou ajustes necessários para a instalação e funcionamento do estabelecimento no Espaço Reservado serão de responsabilidade e ônus do **LOCADOR**, devendo serem realizados mediante prévia autorização do **LOCATÁRIO**, de forma a não prejudicar a estrutura do imóvel e o respectivo uso .

15.5 O referido Espaço será objeto de negociação e remuneração a ser ajustado em



contrato à parte, excluído do Contrato de Locação.

## CLÁUSULA DEZESSEIS – DA OPÇÃO DE COMPRA

16.1 O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão reserva-se o direito de exercer a opção de compra do imóvel objeto do contrato, durante a vigência do mesmo ou ao término do período de locação, mediante negociação entre as partes.

16.2 A manifestação do interesse de compra por parte do Tribunal deverá ser formalmente comunicada ao **LOCADOR** por meio de notificação escrita, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data estipulada para a finalização do contrato de locação, ou de 60 (sessenta) dias da data em que se pretende efetivar a compra durante a vigência do contrato.

16.3 Para a determinação do valor de compra, serão utilizadas três diferentes metodologias de avaliação imobiliária. Estas avaliações serão conduzidas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do Tribunal ou por profissional ou empresa especializada, contratada pelo próprio Tribunal de Justiça nos termos da NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

## CLÁUSULA DEZESSETE- DA RENÚNCIA AO DIREITO DE REVISÃO

17.1 As partes, expressamente, renunciam a eventual direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato, tendo em vista o expressivo custo aplicado na edificação, bem como a modalidade escolhida de construção para finalidade específica, com fulcro no artigo 54-A, parágrafo 1º da Lei nº 8.245/1991.

## CLÁUSULA DEZOITO- DO SEGURO

18.1 Considerando as características deste contrato, deverão ser contratados, junto à companhia idônea de primeira linha, seguros na modalidade de seguro de risco empresarial, envolvendo eventos que cubram:

- a) incêndio, raios, inundações, desabamentos, explosões, vendavais, vidros e outros sinistros que possam afetar o imóvel, fazendo emitir correspondente apólice



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

em seu próprio nome e benefício, pelo valor necessário de reconstrução.

b) perda de receita de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos ao **LOCADOR** pelo período de 01 (um) ano ou até o término de reconstrução da parte danificada do imóvel, o que ocorrer primeiro.

18.1.1 O beneficiário desta apólice será sempre o **LOCADOR**.

18.2 O **LOCADOR** deverá contratar, custear e apresentar ao **LOCATÁRIO** a apólice que envolve os eventos descritos na cláusula 18.1, alínea a, que deverá cobrir o período abrangido desde a assinatura do contrato até a emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO do imóvel.

18.3 O **LOCADOR** deverá contratar, custear e apresentar ao **LOCATÁRIO** a apólice descrita no evento 18.1, alínea b, que deverá cobrir da data de emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO do imóvel, até a data de vigência final do contrato ou de sua rescisão.

18.4 As PARTES se obrigam a observar estritamente a apólice contratada, garantindo que a ocupação e a operação do COMPLEXO observem:

- a) os termos, condições e restrições estipulados na apólice; e
- b) as condições e as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis, de modo a permitir o exercício regular das atividades previstas no presente contrato e que, na eventual ocorrência de sinistro, não se dê fundamento para o não pagamento da indenização por parte da seguradora, sob a alegação de que as condições da apólice não foram respeitadas;

18.5 Se, durante o prazo da locação, ocorrer qualquer sinistro no imóvel, as condições deste serão avaliadas com base em um relatório a ser solicitado pelas PARTES a uma instituição especializada na análise de construções do mesmo porte do imóvel, cujo custo será suportado pelo **LOCADOR**.

18.5.1 Com base neste laudo, serão estabelecidos os prazos e as condições da reconstrução da parte afetada, cabendo ao **LOCADOR** reconstruir a parte afetada do imóvel, com os recursos da indenização do SEGURO;

18.5.2 Se a operação do **LOCATÁRIO** ficar prejudicada pelo sinistro, uma vez emitido o TERMO DEFINITIVO DE RECEBIMENTO do imóvel, será acionado item 18.1, alínea b, deduzindo-se/compensando-se os aluguéis vincendos pelo **LOCATÁRIO**, durante o



período de suspensão da operação, com base nos efeitos do laudo produzido.

## CLÁUSULA DEZENOVE– DO IMPACTO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE

19.1 O **LOCADOR** deverá observar todas as normas ambientais existentes no ordenamento pátrio e as obrigações estabelecidas no item 23 do Termo de Referência, documento integrante do presente instrumento.

## CLÁUSULA VINTE - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

20.1 As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

20.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

20.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

20.4. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do **LOCADOR** eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

20.5. É dever do **LOCADOR** orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

20.6. O **LOCADOR** deverá exigir dos sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

20.7. O **LOCATÁRIO** poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

20.8. O **LOCADOR** deverá prestar, no prazo fixado pelo **LOCATÁRIO** quaisquer





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Coordenadoria de Licitação e Contratos**

informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

20.9. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

20.9.1 Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

20.9.2 O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

## **CLÁUSULA VINTE E UM – GARANTIA DE EXECUÇÃO**

21.1 Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

22.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

22.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

i) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

iv) Multa:

(1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 22.1, de 1% a 30% do valor do contrato.

(3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 22.1, de 1% a 30% do valor do contrato.

(4) Para as infrações descritas nas alíneas “a”, “b” e “d” do subitem 22.1, a multa será de 1% a 30% do valor do contrato.

22.3 A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao **LOCATÁRIO**.

22.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

22.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

22.5 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, além da perda desse valor, a diferença poderá ser cobrada judicialmente.

22.6 Previamente à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO  
Tribunal de Justiça  
Coordenadoria de Licitação e Contratos

no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

22.7 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao **LOCADOR**, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

22.8 Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos causados ao **LOCATÁRIO**;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

22.9 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

22.10 A personalidade jurídica do **LOCADOR** poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

22.11 O **LOCATÁRIO** deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep),



instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

22.12 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

## CLÁUSULA VINTE E TRÊS– DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

23.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

23.2 O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

a) Unilateralmente pelo **LOCATÁRIO**, formalizado por ato unilateral e escrito, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento, conforme o caso, nas seguintes situações:

a.1) Inexecução total ou parcial provocado pelo **LOCADOR**;

a.2) No interesse da Administração, devidamente justificado;

a.2.1) Nesta hipótese, rescindido nos primeiros 150 (cento e cinquenta) meses de vigência, sem que o **LOCADOR** tenha incorrido em descumprimento, o **LOCATÁRIO** compromete-se a cumprir multa de até 30 (trinta) meses de aluguel. Após esse período, multa de 10% do valor mensal do aluguel, multiplicado pelo número de meses faltantes para completar a vigência contratual.

a.3) Ante a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;

a.4) Nos casos enumerados nos incisos I a IV, VI a VII e IX do art. 137 da Lei nº 14.133/2021;

a.5) Ocorrendo a superveniência de fato que caracterize risco à posse do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, ou ao cumprimento dos prazos de entrega da obra e condições estabelecidos neste contrato, tais como ações judiciais envolvendo o imóvel, hipotecas ou penhora.

b) Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de acompanhamento do contrato de Locação, desde que haja conveniência para a Administração;



c) Judicial, nos termos da legislação.

23.3 Quando a rescisão ocorrer com base na Lei nº 14.133/21, art. 137, incisos V e VIII, sem que haja culpa do **LOCADOR**, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, observado o limite da alínea a.2.1 da cláusula anterior, quando for o caso.

23.3.1 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

23.4 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do **LOCADOR** não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

23.4.1 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

23.5 Nos casos de rescisão amigável, o **LOCATÁRIO** definirá o prazo de que necessita para liberação do imóvel, de modo a não acarretar prejuízos à prestação jurisdicional, fazendo constar no termo de rescisão.

23.6 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

23.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

23.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

23.6.3 Indenizações e multas.

23.7 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

23.8 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.



## CLÁUSULA VINTE E QUATRO - ALTERAÇÕES

24.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

24.2 O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

24.3 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do **LOCATÁRIO**, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

24.4 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## CLÁUSULA VINTE E CINCO- DOS CASOS OMISSOS

25.1 Os casos omissos serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

## CLÁUSULA VINTE E SEIS- PUBLICAÇÃO

26.1. Incumbirá ao **LOCATÁRIO** divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

## CLÁUSULA VINTE E SETE- FORO

27.1 Fica eleito o Foro de São Luís/MA para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de contrato que não puderem ser compostos pela conciliação,



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Coordenadoria de Licitação e Contratos**

conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

São Luís/MA, na(s) data(s) da(s)

São Luís, xx de xxxxxx de 202x

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Presidente do TJMA

**LOCATÁRIO**

*(assinado eletronicamente)*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Representante da Empresa

**LOCADOR**

*(assinado eletronicamente)*

**KEILA FONSECA DA SILVA**

Diretora Administrativa

Diretoria Administrativa

Matrícula 204057

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 15/12/2023 16:58 (KEILA FONSECA DA SILVA)

