

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Gabinete da Presidência

DECISÃO-GP - 61972025
Código de validação: 26EC0CAB76
(relativo ao Processo 328872024)

Requerente: Diretoria Administrativa
Assunto: Contrato de locação de imóvel

DECISÃO

Trata-se de processo administrativo em que a Diretoria Administrativa, solicita a celebração de contrato de locação de imóvel, entre este Egrégio Tribunal de Justiça e a empresa Duvel Distribuidora de Veículos e Peças Ltda, situado na Rua Portugal, nº 165, Centro, São Luís/MA, para abrigar diversos setores do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, em imóvel adaptado, na modalidade built to suit (locação sob demanda), sem reversão.

Consta nos autos DECISÃO-GP 52102025 autorizando a referida contratação, conforme requerido.

Ocorre que, os autos retornaram em virtude da Diretoria Administrativa levantar dois pontos que demandam manifestação ou deliberação complementar, quais sejam: a) ratificar a compatibilidade jurídica da previsão contratual de pagamento de quatro (04) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 215.468,79 de indenização, previstas no modelo built to suit, nos moldes do art. 54-A da Lei de Locações, valor total de R\$ 861.875,17 (oitocentos e sessenta e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais e dezessete centavos), correspondente ao ressarcimento dos serviços de reforma e adaptação a serem realizados pela LOCADORA; e b) viabilidade jurídica de se admitir, de forma excepcional, a substituição do “habite-se” municipal por documento de anuência expedido pelo IPHAN, para fins de emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel.

A minuta do contrato foi alterada (evento 233) e encaminhada para análise e emissão de parecer da Assessoria Jurídica da Presidência, o qual foi analisada e aprovada, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/21, bem como opinou-se pela compatibilidade jurídica da previsão contratual de pagamento de quatro (04) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 215.468,79 de indenização, previstas no modelo built to suit, nos moldes do art. 54-A da Lei de Locações; e pela impossibilidade jurídica de substituição do Laudo de Vistoria Técnica municipal (habite-se) pelo documento de anuência expedido pelo IPHAN, para fins de emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel. (PARECER AJP 17032025)

Quanto aos questionamentos abordados pela Diretoria Administrativa, com relação a possibilidade jurídica de pagamento de quatro (04) parcelas mensais e



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Gabinete da Presidência

sucessivas de R\$ 215.468,79 de indenização, correspondente ao ressarcimento dos serviços de reforma e adaptação a serem realizados pela LOCADORA, inexistente óbice na legislação para que tal parcelamento seja realizado.

Em relação ao segundo item, viabilidade jurídica de se admitir, de forma excepcional, a substituição do “habite-se” municipal por documento de anuência expedido pelo IPHAN, para fins de emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, entende-se quanto à sua impossibilidade, tendo em vista que o artigo 6º da Lei Municipal nº 6.845/2020 não se verifica qualquer tipo de dispensa ou substituição do Laudo de Vistoria Técnica (ou habite-se) a imóveis rombados, seja pelos órgãos federal, estadual ou municipal, restando claro a obrigatoriedade a todos os tipos de edificações listados no artigo 2º da referida lei.

Diante do exposto, acolho o Parecer da Assessoria Jurídica da Presidência pelos seus próprios fundamentos, aprovo a nova minuta e autorizo a formalização do Contrato de Locação de Imóvel, a ser celebrado entre este Egrégio Tribunal de Justiça e a empresa Duvel Distribuidora de Veículos e Peças Ltda, pelo prazo de 64 (sessenta e quatro) meses, sendo o valor mensal do aluguel de R\$ 44.082,87 (quarenta e quatro mil, oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos) e pagamento no valor de R\$ 861.875,17 (oitocentos e sessenta e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais e dezessete centavos), a ser feito em 04 (quatro) parcelas iguais de R\$ 215.468,79 (duzentos e quinze mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos), referente aos serviços de reforma ou adaptação do imóvel.

À Divisão de Contratos e Convênios para as providências cabíveis.

Desembargador JOSE DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO
Presidente do Tribunal de Justiça
Matrícula 140558

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 25/06/2025 19:05 (JOSE DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO)

