

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

DECISÃO-GP - 93362025
Código de validação: 859F0A8153
(relativo ao Processo 420842025)

Requerente: Diretoria Administrativa
Interessado: Maria Quintina de Paiva Pereira
Assunto: Contratação Direta. Inexigibilidade. Locação de Imóvel.

DECISÃO

Trata-se de processo administrativo em que a Diretoria Administrativa solicita a contratação direta de Maria Quintina de Paiva Pereira, com o valor mensal do aluguel será de R\$ 9.499,21 (nove mil, quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e um centavos), perfazendo, no período de 5 (cinco) anos, o valor total de R\$ 569.952,60 (quinhentos e sessenta e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, referente à “ locação do imóvel situado na Rua Joaquim Aires, s/n, Buriti Bravo – MA, destinado exclusivamente ao funcionamento do Fórum da Comarca de Buriti Bravo/MA”.

Para a instrução dos autos foram anexados os seguintes documentos: estudo técnico preliminar (evento 7); termo de referência (evento 4); proposta comercial (evento 33/34); Laudo de Avaliação de Imóvel pela Divisão de Orçamento e Custos (eventos 14/15, DESPACHO-DIVENG – 8522025 e DESPACHO-DIVENG – 9332025); mapa de riscos (evento 6); lista de verificação da regularidade processual da Coordenadoria de Gestão de Contratos (DESPACHO-CGESTCONT-8092025 e DESPACHO-CGESTCONT-8252025) justificativa da contratação pelo setor requerente (TR) (eventos 4 e 7); justificativa do preço (eventos 14/15, 19, 22/23, 30 e 33/34); comprovada sua razoabilidade por meio da comparação da proposta apresentada com os preços praticados pela futura contratada junto a outros entes públicos e/ou privados, ou outros meios igualmente idôneos (eventos 14/15, 19, 22/23, 30 e 33/34); comprovantes de regularidade fiscal e trabalhista (eventos 5, 52, 54/55 e 73/74); informações orçamentárias da despesa (DESPACHO-CO – 31722025 e DESPACHO-CO - 31922025); DESPACHO-DADM - 8342025.

No Laudo de Avaliação de Imóvel, da Diretoria de Engenharia e Arquitetura



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

(evento 14/15 e DESPACHO-DIVENG - 8522025), esta conclui que “o valor do aluguel deveria ficar no máximo na quantia de R\$ 6.565,31 (seis mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e um centavos)”. A locadora manifestou discordância do valor da avaliação, apresentando contraproposta no valor do aluguel em R\$ 11.302,83 (onze mil, trezentos e dois reais e oitenta e três centavos), apresentando avaliação mercadológica (eventos 19 e 22/23). Submetida a contraproposta à Diretoria de Engenharia e Arquitetura, esta, por meio do DESPACHO-DIVENG – 9332025, informou que: (a) a avaliação feita internamente estimou o valor do prédio locado em R\$ 656.531,60 (seiscentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e trinta e um reais e sessenta centavos), baseado em valor de mercado, situação do imóvel, etc. valor estimado muito em função das benfeitorias feitas pelo TJMA no imóvel, o que norteia o valor alvo da locação; (b) a avaliação realizada pelo Locador não faz referência ao valor de locação do imóvel em R\$ 11.302,83 (onze mil, trezentos e dois reais e oitenta e três centavos), baseado em valor de Mercado, o que contradiz a realidade da cidade de Buriti Bravo; (c) a avaliação apresentada pelo proprietário não leva em consideração que o atual estado de conservação do imóvel foi inteiramente bancado com recursos do TJMA, tais como cobertura, pisos, instalações elétricas, hidrosanitárias, divisões internas, pintura, etc., o que deve ser levado em consideração na determinação do valor de locação; (d) em desfavor da Administração, há a dificuldade de encontrar imóveis apropriados para o funcionamento do Fórum, e dos altos custos de adaptar imóveis às necessidades de um Fórum de Justiça, notadamente com a funcionalidade de possuir espaço para Salão de Júri; (e) é recomendável negociação no sentido de encontrar um valor mediano que atenda às expectativas da Locadora e atenda às necessidades da Administração, sem aceitar valor abusivo. Diante desse cenário, a Diretoria Administrativa propôs o valor de aluguel de R\$ 8.934,07 (oito mil, novecentos e trinta e quatro reais e sete centavos) (evento 30). Após negociação (DESPACHO-DADM – 10652025), o valor mensal da locação será de R\$ 9.499,21 (nove mil, quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e um centavos).

A Coordenadoria de Gestão e Contratos atestou a adequada instrução processual (DESPACHO-CGESTCONT-8092025 e DESPACHO-CGESTCONT-8252025).



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

A Divisão de Contratos e Convênios elaborou a minuta do termo de contrato (evento 65), submetendo esta ao exame prévio e à aprovação pela Assessoria Jurídica da Presidência.

O parecer da Assessoria Jurídica da Presidência opinou pela possibilidade jurídica da contratação direta, via inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, restando aprovada a minuta (PARECER-AJP – 23702025 e PARECER-AJP - 24212025).

Diante do exposto, acolho os Pareceres da Assessoria Jurídica da Presidência, por seus próprios fundamentos, e autorizo a contratação direta de Maria Quintina de Paiva Pereira, com o valor mensal do aluguel será de R\$ 9.499,21 (nove mil, quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e um centavos), perfazendo, no período de 5 (cinco) anos, o valor total de R\$ 569.952,60 (quinhentos e sessenta e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, à “locação do imóvel situado na Rua Joaquim Aires, s/n, Buriti Bravo – MA, destinado exclusivamente ao funcionamento do Fórum da Comarca de Buriti Bravo/MA”.

À Coordenadoria de Programação e Execução Financeira, para emissão do empenho.

Após, à Divisão de Contratos e Convênios, para as demais providências legais cabíveis.

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

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 15/09/2025 14:11 (JOSE DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO)

