

	PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO Coordenadoria de Licitação	Processo nº: 48.556/2023
---	--	---

EDITAL DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90.044/2024

PROCESSO Nº 48.556/2023

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

OBJETO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS
CRITÉRIO DE JULGAMENTO	MENOR PREÇO DO METRO QUADRADO
REGIME DE EXECUÇÃO	EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL
VALOR MÁXIMO DO METRO QUADRADO	R\$ 41,20 (quarenta e um reais e vinte centavos)
LOCAL DA SESSÃO	https://www.gov.br/compras/ UASG: 925125
ACOLHIMENTO DE PROPOSTAS	INÍCIO: 29/11/2024 FIM: MOMENTO DE ABERTURA DA SESSÃO
ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA	16/12/2024 ÀS 10:00 HORAS (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

1 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1. A licitação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 e alterações, subsidiariamente, pela Lei nº. 8.245/1991, Portaria-TJ-3060/2024, IN nº 103/2022 SEGES/ME, demais legislações aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

2 – DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís.

2.2 Deve ser observada as especificações do imóvel no item 3 do TR:

3 – DO VALOR MÁXIMO DO METRO QUADRADO PARA LOCAÇÃO

3.1. A fundamentação do valor do metro quadrado para locação encontra-se pormenorizada no Laudo Técnico Ratificado de Avaliação de Mercado para Modelo Paradigmático (anexo ao Edital).

4– DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL E DA OBTENÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

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, 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 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 este Pregão eletrônico.

5.4. A licitante enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte deverá declarar em campo próprio do sistema eletrônico que atende aos requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei n.º 14.133, de 2021.

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

5.6. 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.

5.7. 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.

5.7.1. 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 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 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 juizes 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. 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 – BENEFÍCIO ÀS MICROEMPRESAS E ÀS EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

7.1 A obtenção dos benefícios previstos nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar n. 123/2006 fica limitada às microempresas e às empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, devendo a licitante apresentar declaração de observância desse limite para fins de habilitação.

7.2 Após a fase de lances, se a proposta mais bem classificada não tiver sido apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte apta a usufruir dos benefícios e se houver proposta

de microempresa ou empresa de pequeno porte igual ou até 10% (dez por cento) superior à proposta mais bem classificada, se procederá da seguinte forma:

a) a microempresa ou a empresa de pequeno porte mais bem classificada poderá, no prazo de 5 (cinco) minutos, apresentar proposta de preço inferior à da licitante mais bem classificada;

b) caso a microempresa ou a empresa de pequeno porte melhor classificada desista ou não se manifeste no prazo estabelecido, serão convocadas as demais licitantes microempresa e empresa de pequeno porte que se encontrem naquele intervalo de 10% (dez por cento), na ordem de classificação, para o exercício do mesmo direito, no prazo estabelecido no subitem anterior.

7.3 No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem nos intervalos estabelecidos nos subitens anteriores, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.

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, o licitante deverá consignar o **MENOR VALOR DO METRO QUADRADO**.

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

8.4. No valor proposto estarão inclusos todos os custos operacionais, impostos, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais, o pagamento do IPTU, a taxa condominial, seguro de imóvel e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

8.5. O preço ofertado tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, será 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 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 prazo de validade da proposta não será inferior a 90 (noventa) dias, a contar da data de sua apresentação, prorrogável, a pedido da Administração.

8.8.1. 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 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 o pregoeiro 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 do pregoeiro 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.

	PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO Coordenadoria de Licitação	Processo nº: 48.556/2023
---	--	---

10.2. O lance deverá ser ofertado pelo **MENOR VALOR DO METRO QUADRADO**, incluindo o custo mensal com IPTU e valor mensal do condomínio, caso exista.

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\$ 0,01;

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 inexequível.

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.

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).

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 eletrônico, 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. Na hipótese da proposta do primeiro colocado permanecer acima do **preço máximo** definido para a contratação, o pregoeiro poderá negociar condições mais vantajosas, após definido o resultado do julgamento.

11.2. Quando a primeira colocada, mesmo após a negociação, for desclassificada em razão de sua proposta permanecer acima do preço **máximo** definido, a negociação poderá ser feita com as demais **licitantes**, respeitada a ordem de classificação estabelecida.

11.3. A negociação será realizada por meio do sistema e poderá ser acompanhada pelas demais **licitantes**.

11.4. Depois de concluída, a negociação terá seu resultado divulgado a todas as licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

11.5. Encerrada a etapa de negociação, o Pregoeiro verificará se a licitante preenche os requisitos de participação, mediante consulta cadastral da empresa no SICAF, CEIS, CNEP, TCU, CNJ e SIMPLES NACIONAL.

11.5.1. As consultas aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429 de 1992, que prevê, entre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

12– DO ENVIO DA PROPOSTA RECOMPOSTA

12.1. O pregoeiro solicitará ao licitante melhor classificado que, no prazo de até **04 (quatro) horas** envie a proposta adequada ao último lance ofertado, acompanhada das demais informações e documentos complementares, quais sejam:

- a) Endereço completo do imóvel;
- b) Área total construída em metros quadrados (m²);
- c) Valor por metro quadrado (m²), referente à locação;
- d) Valor da locação mensal e anual;
- e) Valor da locação total em 5 anos;
- f) Valor do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano);

- g) Disponibilidade de cabeamento em fibra óptica para acesso à rede de internet;
- h) Certidão em inteiro teor do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- i) Apresentação de projeto arquitetônico e complementares;
- j) Fotos do terreno, identificando fachadas, laterais, áreas internas e estacionamentos, *folder's* e acessos, conforme o caso;
- k) **No caso de existência de condomínio (ônus do licitante):**
 - k.1) Explicitar os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e manutenção da edificação;
 - k.2) Valor mensal do condomínio;
- l) Contato de e-mail e telefone do proprietário ou representante legal.

12.2. O envio deverá ser feito, exclusivamente, mediante convocação de anexo no sistema Comprasnet.

12.3. É facultado ao pregoeiro prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita pelo licitante antes de findo o prazo originalmente concedido.

12.4. 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. Feita a análise preliminar das propostas apresentadas, estas serão submetidas à Diretoria de Engenharia do TJMA, 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 e os critérios técnicos previstos pela Administração no item 3 do Termo de Referência – Das especificações do imóvel.

13.2. O critério de julgamento da presente licitação é o **MENOR VALOR DO METRO QUADRADO**.

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

13.4. O pregoeiro poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade da proposta ou exigir do licitante que ela seja demonstrada.

13.4.1. 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.

13.5. O imóvel indicado para locação, pelo licitante melhor classificada, estará sujeito a vistoria por parte da Administração.

13.6. O pregoeiro 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.

13.7. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada.

13.8. Havendo empate entre duas ou mais propostas, o critério de desempate obedecerá a ordem prevista no art. 60 da Lei nº 14.133/2021

13.9. As regras previstas para desempate não prejudicarão as previstas como benefício para microempresas e empresas de pequeno porte, conforme prevê o art. 44 da Lei Complementar nº 123/2006.

13.10. Serão desclassificadas as propostas:

13.10.1. não obedecer as especificações técnicas contidas no Termo de Referência;

13.10.2. contiver vícios insanáveis;

13.10.3. apresentar preços inexequíveis ou permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

13.10.4. não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

13.10.5. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus anexos, desde que insanável.

13.11. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que a empresa comprove a exequibilidade da proposta.

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

13.13. 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;

14.2. Documentos relativos à habilitação jurídica:

a) Cópia do Registro Geral (cédula de identidade) e CPF, se pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de empresa individual; ou

c) 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

d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhado de prova da diretoria em exercício; ou ainda

e) 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.

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

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

b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual/Distrital do domicílio ou sede do licitante;

c) 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);

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

e) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

f) Demonstração de cumprimento do disposto no art. 7º, inc. XXXIII, da Constituição Federal.

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

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

14.5. A Licitante melhor classificada deverá apresentar, ainda:

- a) Certidão em inteiro teor do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Alvarás emitido pelo Corpo de Bombeiros e Habite-se.
- d) Certidão negativa de débitos imobiliários.
- e) Certidão negativa de débitos junto à Equatorial;
- f) Certidão negativa de débitos junto à CAEMA.

15– DOS RECURSOS

15.1. Qualquer licitante poderá, no prazo de 10 (dez) minutos, registrar sua intenção de recorrer em campo próprio do sistema, ao final da fase de julgamento e do ato de habilitação ou inabilitação.

15.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio no sistema, no prazo de três dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da Ata / Termo de Julgamento.

15.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, caso desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de três dias úteis, contado da data de divulgação da interposição do recurso.

15.4. Será assegurado à licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

16– DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

16.1. A adjudicação e homologação deste **Pregão** competem ao Presidente do Tribunal de Justiça do Estado Maranhão.

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 manter 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 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 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;

	PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO Coordenadoria de Licitação	Processo nº: 48.556/2023
---	--	---

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) 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. Não será permitida, em qualquer hipótese, a subcontratação do objeto licitado.

19 – DA EXECUÇÃO, DO PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

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

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

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

20– DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

20.1. Após a homologação do Pregão Eletrônico, o licitante vencedor será convocado para, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, firmar o Termo de Contrato, conforme minuta constante do ANEXO II deste Edital.

20.2. No momento da assinatura do contrato de locação, o imóvel deve estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários e demais litígios.

20.3. O prazo previsto no item acima poderá ser prorrogado 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. O (A) LOCADOR (A) obrigará-se a atuar no Contrato em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, assim como as determinações do Conselho Nacional de Justiça e da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, além da Política de Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Maranhão (Resolução-GP nº 13, de 23 de março de 2021);

22.2. No manuseio dos dados o(a) LOCADOR (A) deverá:

22.2.1. Tratar os dados pessoais a que tiver acesso apenas de acordo com as instruções do LOCATÁRIO, com lastro em regra de competência administrativa aplicável à situação concreta e em conformidade com estas cláusulas, e que, na eventualidade, de não mais poder cumprir estas obrigações, por qualquer razão, concorda em informar de modo formal este fato imediatamente ao LOCATÁRIO que terá o direito de rescindir o contrato sem qualquer ônus, multa ou encargo;

22.2.2. Manter e utilizar medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida;

22.2.3. Acessar os dados dentro de seu escopo (finalidade específica e em consonância com o interesse público) e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização) e que os dados pessoais não podem ser lidos, copiados, modificados ou removidos sem autorização expressa e por escrito ao LOCATÁRIO;

22.2.4. Garantir, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados que lidam com os dados pessoais sob responsabilidade do LOCATÁRIO assinaram Termo de Confidencialidade com a CONTRATADA, bem como a manter quaisquer Dados Pessoais estritamente confidenciais e de não os utilizar para outros fins, com exceção da prestação de serviços ao LOCATÁRIO. Ainda, treinará e orientará a sua equipe sobre as disposições legais aplicáveis em relação à proteção de dados.

22.3. Os dados pessoais não poderão ser revelados a terceiros, com exceção da prévia autorização por escrito do LOCATÁRIO, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, compilações, extratos, análises, estudos ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam referidas Informações.

22.4. Caso o LOCADOR seja obrigada por determinação legal a fornecer dados pessoais a uma autoridade pública, deverá informar previamente ao LOCATÁRIO para que esta tome as medidas que julgar cabíveis.

22.5. O LOCADOR deverá notificar ao LOCATÁRIO em até 24 (vinte e quatro) horas a respeito de:

22.5.1. qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais (incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito) pelo LOCADOR, seus funcionários, ou terceiros autorizados;

22.5.2. qualquer outra violação de segurança no âmbito das atividades e responsabilidades do LOCADOR;

22.5.3. O LOCADOR fica obrigada a adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados;

22.6. O LOCADOR será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta ao LOCATÁRIO e/ou a terceiros diretamente resultantes do descumprimento pelo LOCADOR de qualquer das cláusulas previstas neste capítulo quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

22.7. Os dados pessoais devem ser armazenados pelo prazo necessário para cumprimento de legislação aplicável ao serviço, à luz dos parâmetros da finalidade e da necessidade, após o que haverá a sua respectiva eliminação.

22.8. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

22.9. As partes têm conhecimento de que as autorizações para tratamento de dados poderão ser revogadas, a qualquer momento, pela respectiva pessoa natural, mediante simples manifestação expressa, devendo as eventuais revogações de consentimento serem informadas uma a outra, a fim de que as devidas medidas sejam imediatamente adotadas.

22.10. A O LOCADOR se compromete a cumprir toda legislação aplicável a segurança da informação, privacidade e proteção de dados, devendo adotar as medidas para, nos termos do art. 8º da LGPD, obter o consentimento prévio dos titulares para tratamento de seus dados, quando for o caso.

22.11. O LOCADOR responde, solidariamente, pelos danos causados pelo tratamento quando descumprir as obrigações da legislação de proteção de dados ou quando não tiver seguido as instruções lícitas do LOCATÁRIO, hipótese em que o LOCADOR se equipara ao LOCATÁRIO, salvo nos casos de exclusão previstos legalmente (art. 43 da Lei n. 13.709/2018).

22.12. O LOCATÁRIO se reserva no direito de compartilhar informações que direta ou indiretamente digam respeito ao presente contrato, com vistas à execução de políticas públicas, à

prestação de serviços públicos, à descentralização da atividade pública e à disseminação e ao acesso das informações pelo público em geral, observadas as vedações legais incidentes.

23–DA SUSTENTABILIDADE

23.1. Considerando a nova redação do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que estabelece critérios, práticas e diretrizes para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela Administração Pública, a Resolução nº 37/2022 – TJMA, que institui o Plano de Logístico Sustentável do Poder Judiciário do Estado do Maranhão – PLS-PJMA, para o período de 2021 a 2026, bem como a Resolução CNJ nº 400/2021, alterada pela Resolução nº. 550/2024, o **LOCATÁRIO** deverá:

23.1.1. Orientar e definir rotinas para a execução das atividades previstas neste instrumento, em relação às políticas de responsabilidade socioambiental adotadas por este Tribunal, pelas recomendações da Resolução CNJ nº 400/2021 e previstas em Lei;

23.1.2. Orientar os servidores que desempenharão suas atividades no imóvel, quanto às medidas para evitar o desperdício de água e preservação dos recursos hídricos, nos termos da Lei nº 9.433/97;

23.1.3. Observar a destinação adequada aos resíduos gerados no imóvel durante suas atividades deste TJMA;

23.1.4. Deve ser dada preferência a imóveis que atendam aos requisitos de acessibilidade previstos na NBR 9050 da ABNT, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.” de fácil leitura e compressão nos termos do Decreto nº 6.949 de 2009.

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

24.5.1.1. DO EDITAL

ANEXO I- DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE NEPOTISMO PESSOA JURÍDICA

ANEXO II - (MINUTA) CONTRATO

ANEXO III- TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

ANEXO IV - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ANEXO V - LAUDO TÉCNICO RATIFICADO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA MODELO PARADIGMÁTICO

KATIA ARAUJO
GONCALVES:108159

Assinado de forma digital por
KATIA ARAUJO
GONCALVES:108159
Dados: 2024.11.27 15:49:27 -03'00'

Kátia Araujo Gonçalves
Pregoeira

ANEXO I

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 II

MINUTA DO CONTRATO Nº 00X/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 DESTINADO A ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS.

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 xxxxxxxxxxxxxxxxx(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 do Pregão eletrônico nº. 90.0XX/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel situado na [redacted], [redacted], cuja ocupação destina-se ao funcionamento do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO

2.1. O presente contrato se vincula ao Edital de licitação e seus anexos e a proposta do licitante, conforme a Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, Lei nº. 8.245/91, IN nº 103/2022 SEGES/ME e demais legislações aplicáveis.

2.2. O **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** vinculam-se plenamente ao presente contrato e aos documentos que integram o Processo Administrativo nº 48.556/2023– TJ/MA, e que são partes integrantes deste instrumento, independente de transcrição, e na **DECISÃO-GP - [redacted]**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do contrato será de **05 (cinco) anos**, com início na data de sua publicação no Portal Nacional das Contratações Públicas (PNCP), podendo ser prorrogado, respeitada a vigência máxima de 10 (dez) anos, por acordo entre as partes, nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 8.245/91 e da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

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

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

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

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

4.1.9. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;

4.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação.

4.1.12. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.

4.1.13. Responsabilizar-se pelo pagamento do Condomínio, caso exista.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

5.1.1. Pagar o valor mensal do aluguel até o 10º (décimo) dia útil seguinte ao vencimento da locação (ciclo de trinta dias do contrato);

5.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.1.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

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

5.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

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

5.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

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

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

CLÁUSULA SEXTA – DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

6.1. O **LOCADOR** reconhece entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel no estado especificado no Laudo de Vistoria expedido pela Diretoria de Engenharia, Obras e Serviços deste Tribunal, ficando à custa do **LOCATÁRIO** os reparos e obras que venham a necessitar o imóvel, obrigando-se a mantê-lo em perfeito estado de conservação e a restituí-lo nas mesmas condições que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com as determinações do art. 23, III da Lei n.º 8.245/91;

6.2. O **LOCATÁRIO** poderá realizar benfeitorias no imóvel locado com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado, a qualquer tempo, fazer possíveis retiradas, desde que não causem danos ao imóvel do **LOCADOR**.

6.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, e as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas, permitindo ainda ao **LOCATÁRIO**, o exercício do direito de retenção, conforme dispõe o artigo 35 da Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR

7.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ **xxxx (xxxxxxxxxx)**, perfazendo no período de 5 (cinco) anos o valor total de R\$ **xxxx (xxxxxxxxxx)**,

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

8.1. O pagamento do valor mensal da locação será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária do **LOCADOR**, até o 10º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido.

8.2. O aluguel ora pactuado será reajustado de conformidade com a legislação em vigor.

8.3. Fica avençado que o **LOCADOR** assume total e inteira responsabilidade pela apresentação ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, das certidões negativas de débito de energia elétrica, água, IPTU e de outros encargos incidentes sobre o imóvel.

8.4. A celebração do contrato, bem como o pagamento dos aluguéis, ficarão condicionados, também, pela apresentação dos seguintes documentos:

8.4.1. No caso de Pessoa Física, à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional e Certidão de Regularidade Trabalhista;

8.4.2. No Caso de Pessoa Jurídica, à apresentação das Certidões Negativas: da Fazenda Nacional, da Fazenda Estadual, dos Tributos Municipais, Previdenciária e do FGTS, bem como Certidão de Regularidade Trabalhista.

8.5. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR** que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Durante a vigência do contrato de locação, haverá reajustes anuais por apostilamento, tendo como base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro que o substitua, acumulado em 12 meses, contados da data de publicação do contrato.

CLÁUSULA DEZ – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas com o pagamento do objeto deste Contrato correrão à conta de Dotação Orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 04901 – FUNDO ESPECIAL DE MODERNIZAÇÃO E REAP. DO JUDICIÁRIO - FERJ; **FUNÇÃO:** 02 – JUDICIÁRIA; **SUBFUNÇÃO:** 061 – AÇÃO JUDICIÁRIA; **PROGRAMA:** 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; **AÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 6002 – DISTRIBUIÇÃO DE JUSTIÇA – FERJ; **NATUREZA DE DESPESA:** 339036 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

10.2. A despesa para o exercício subsequente será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada ao **LOCATÁRIO**, na Lei Orçamentária Anual.

10.3. As despesas inerentes à execução deste Contrato serão liquidadas através da Nota de Empenho disponível no endereço eletrônico: https://www.tjma.jus.br/financas//index.php?acao_portal=empenhos.

CLÁUSULA ONZE – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A Gestão do Contrato caberá à Diretoria Administrativa deste Tribunal de Justiça;

11.2. Os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização serão designados através de portaria específica.

CLÁUSULA DOZE – DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

12.1. Considerando a nova redação do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que estabelece critérios, práticas e diretrizes para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela Administração Pública, e a Resolução nº 37/2022 – TJMA, que institui o Plano de Logístico Sustentável do Poder Judiciário do Estado do Maranhão – PLS-PJMA, para o período de 2021 a 2026, o **LOCATÁRIO** deverá:

12.1.1. Orientar e definir rotinas para a execução das atividades previstas neste instrumento, em relação às políticas de responsabilidade socioambiental adotadas por este Tribunal e previstas em Lei.

12.1.2. Orientar os servidores que desempenharão suas atividades no imóvel, quanto às medidas para evitar o desperdício de água e preservação dos recursos hídricos, nos termos da Lei nº 9.433/97.

12.1.3 Observar a destinação adequada aos resíduos gerados no imóvel durante suas atividades deste TJMA.

12.1.4. Deve ser dada preferência a imóveis que atendam aos requisitos de acessibilidade previstos na NBR 9050 da ABNT, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

CLÁUSULA TREZE – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O **LOCATÁRIO** poderá extinguir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

13.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, com exceção das previstas nos incisos IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

13.2.1. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

13.2.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

13.4. O procedimento formal de extinção terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.5. Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6. O termo de extinção deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA QUATORZE – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

b. Multa:

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

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

c. Impedimento de licitar e contratar com a Administração direta e indireta do Estado do Maranhão, pelo prazo máximo de três anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos.

14.2. 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 e atenuantes;
- d) os danos que da infração provierem para o Poder Judiciário Estadual.

14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, na Lei nº 9784, de 1999.

14.4. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA QUINZE – DAS VEDAÇÕES

15.1. É vedada a locação de imóvel de propriedade de servidor ou membro do TJ/MA, bem como de seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até terceiro grau, inclusive de servidor investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento no TJ/MA, conforme PORTARIA-TJ – 30602024.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DA PROPRIEDADE, SIGILO E SEGURANÇA DAS INFORMAÇÕES

16.1. Todas as informações obtidas pelo LOCADOR quando da locação de imóvel ao TJMA deverão ser tratadas como confidenciais, sendo vedada qualquer reprodução, utilização ou divulgação a terceiros, devendo zelar seus representantes e empregados pela manutenção do sigilo de informações e documentos que tenham conhecimento em razão da locação.

16.2. Todas as informações, imagens e documentos a serem manuseados e utilizados são de propriedade do órgão, não podendo ser repassados, copiados, alterados ou absorvidos pelo LOCADOR sem expressa autorização do LOCATÁRIO.

16.3. Será considerada ilícita a divulgação, o repasse ou a utilização indevida de informações, bem como de documentos, imagens, gravações e informações usados durante a vigência do contrato.

16.4. O LOCADOR obriga-se a dar ciência imediata, por escrito, ao LOCATÁRIO, sobre qualquer anormalidade que verificar no objeto da locação mantida com o TJMA.

16.5. Cada profissional a serviço do LOCADOR deverá estar ciente de que a infraestrutura do órgão não poderá ser utilizada para fins particulares.

CLÁUSULA DEZESSETE– DA ANTICORRUPÇÃO

17.1. O CONTRATADO declara conhecer as normas de prevenção à corrupção, previstas na legislação brasileira, dentre elas a Lei Federal nº 12.846/13 e seus regulamentos, e se compromete, por si, a cumpri-las fielmente, observando os princípios da legalidade, moralidade, probidade, lealdade, confidencialidade, transparência, eficiência e respeito aos valores preconizados no Código de Ética Profissional, Conduta e Integridade dos Servidores do Poder Judiciário do Estado do Maranhão (RES GP 59/2021).

CLÁUSULA DEZOITO– DOS CASOS OMISSOS

18.1. Fica estabelecido que, caso venha a ocorrer algum fato não previsto neste instrumento, estes deverão ser resolvidos entre as partes contratadas, respeitados o objeto deste contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei nº. 14.133/21, bem como a Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DEZENOVE – DA PUBLICAÇÃO

19.1. O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação de forma resumida deste Contrato, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA VINTE – DO FORO

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Luís, Capital do Estado do Maranhão, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes, por seus representantes legais, assinam o presente contrato.

[ASSINADO E DATADO ELETRONICAMENTE]

Desembargador XXXX
Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão
LOCATÁRIO
XXXXXX
LOCADOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
Coordenadoria de Licitação

Processo nº:
48.556/2023

ANEXO III
TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

TR-DADM - 252024

Código de validação: 17870FBE84

(relativo ao Processo 485562023)

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência estabelece as especificações técnicas e requisitos necessários para realização de procedimento licitatório com vistas à locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO

2.1 Atualmente o 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SÃO LUÍS está funcionando no Fórum Desembargador Sarney Costa, portanto, fora de sua área de abrangência.

2.2 O funcionamento da referida unidade Judicial fora de sua área de abrangência dificulta o acesso das pessoas ao Poder Judiciário, negando efetividade aos princípios norteadores da criação dos Juizados Especiais. Por essa razão, tem-se a premente necessidade de disponibilização de imóvel para abrigar as instalações do Juizado Especial em sua área de abrangência.

2.3 De acordo com a Resolução 61/2013, do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, a área de abrangência do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO compreende as seguintes localidades: Avenida Jerônimo de Albuquerque, Avenida Kennedy, Avenida João Pessoa, Avenida dos Franceses, Areinha, Parque Amazonas, Parque de Fátima, Parque Pindorama, Parque dos Nobres, Parque Timbiras, Vila dos Nobres, Primavera, Conjunto Dom Sebastião, Bom Jesus, Coroadinho, Vila dos Frades, Vila Conceição, Salina do Sacavém, Coroadó, Redenção, Filipinho, Sítio Leal, Túnel do Sacavém, Sacavém, Coheb do Sacavém.

2.4 Busca-se, assim, um espaço físico adequado e bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, funcionalidade e segurança, que proporcione as melhores condições para as atividades ali desenvolvidas e melhor atendimento aos jurisdicionados, ampliando por conseguinte a proximidade do Judiciário com a comunidade, privilegiando o interesse público.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

3.1. O imóvel a ser locado deve atender às seguintes características:

3.1.1. Localização: O imóvel deverá ser localizado na área de abrangência do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, estabelecida na Resolução 61/2013 do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, mais precisamente as seguintes localidades: Avenida Jerônimo de Albuquerque, Avenida Kennedy, Avenida João



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

Pessoa, Avenida dos Franceses, Areinha, Parque Amazonas, Parque de Fátima, Parque Pindorama, Parque dos Nobres, Parque Timbiras, Vila dos Nobres, Primavera, Conjunto Dom Sebastião, Bom Jesus, Coroadinho, Vila dos Frades, Vila Conceição, Salina do Sacavém, Coroado, Redenção, Filipinho, Sítio Leal, Túnel do Sacavém, Sacavém, Coheb do Sacavém.

3.1.2. Área mínima: 215 m² (duzentos e quinze metros quadrados).

3.1.3. Estrutura: Nos termos do Anexo I da Resolução CNJ nº 114/2010, para fins de adequação às necessidades funcionais do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís/MA, o conjunto arquitetônico deverá compreender:

PROGRAMA DE NECESSIDADES 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS									
1.0	Ambientes	Qtd. Amb.	Qtd. servidores	Área min/pessoa (m²)	Área máx/pessoa (m²)	Área Mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Área total Mínima (m²)	Área total Máxima (m²)
1.1	Gabinete magistrado	01	01	-	-	17,50	30,00	17,50	30,00
1.2	Wc Magistrado	01	01	-	-	2,50	2,50	2,50	2,50
1.3	Sala de Audiências	02	-	-	-	25,00	37,50	50,00	75,00
1.4	Assessoria Jurídica	01	01	7,50	10,00	7,50	10,00	7,50	10,00
1.5	Assessoria Administrativa	01	4	5,00	7,50	20,00	30,00	20,00	30,00
1.6	Secretaria	01	05	5,00	7,50	25,00	37,50	25,00	37,50
1.7	Atermação	01	01	5,00	7,50	5,00	7,50	5,00	7,50
1.8	Recepção/Espera	01	02	5,00	7,50	10,00	15,00	10,00	15,00
1.9	Copa	01	04	5,00	7,50	20,00	30,00	20,00	30,00



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

1.10	Arquivo	01	-	-	-	5,00	7,50	5,00	7,50
1.11	Wc Acessível feminino servidores	01	-	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
1.12	Wc Acessível masculino servidores	01	-	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
1.13	Wc Acessível feminino publico	01	-	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
1.14	Wc Acessível masculino publico	01	-	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
1.15	CPD	01	-	-	-	5,00	7,50	5,00	7,50
ÁREA TOTAL (m ²) =								179,50	264,50
<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo de 20% para paredes e circulações nos ambientes internos (não inclui guaritas, marquises e circulação de garagem) 								215,40	317,40
As áreas dos itens de 1.8 a 1.15 foram definidas considerando a utilização dos espaços, uma vez que o CNJ não determina especificamente áreas mínimas e máximas para esses setores.									

3.1.4. Condições de uso:

- Área construída total entre 215,40m² e 317,40m² em único imóvel concluído e possibilitar o mínimo de cinco vagas de estacionamento privativo;
- proximidade ao sistema de transporte coletivo;
- Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;
- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

atestadas;

- f) Escadas e/ou rampas (caso tenha) com largura igual ou superior a 1,20 m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;
 - g) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
 - h) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
 - i) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
 - j) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
 - k) Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
 - l) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga elétrica prevista para o imóvel;
 - m) Os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
 - n) A recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança ficarão a cargo da LOCADORA, incluindo a renovação anual do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
 - o) Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;
 - p) Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação: Cabeamento (gigabit) horizontal/vertical certificado; e Rede elétrica trifásica 380Volts e estabilizada;
 - q) Disponibilidade de vagas de estacionamento e ainda facilidade de estacionamento nas proximidades ou na própria edificação aos servidores;
 - r) No mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (220V), com espaço suficiente para a colocação de 1 geladeira, de 1 forno de micro-ondas e de mesas para refeição de servidores e prestadores de serviço;
- 3.1.5. Prazo de locação: O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos, por acordo entre as partes, nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei n.º 8.245/91 e da Lei n.º 14.133/2021.

3.2 A locação será na modalidade tradicional, em que o locatário recebe o imóvel no estado em que se encontra e promove as adaptações que se fizerem necessárias para o uso do mesmo pelo Juizado.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

4.1 O fundamento legal da presente contratação é o artigo 51 c/c artigo 28, I, da Lei 14.133/2021, que prevêem a realização de procedimento licitatório na modalidade Pregão Eletrônico para locação de imóveis pelo Poder Público.

5. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

5.1 O valor estimado da locação do imóvel será indicado em laudo técnico a ser formulado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura.

5.2 Durante a vigência do contrato de locação, haverá reajustes anuais por apostilamento, tendo como base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro que o substitua, acumulado em 12 meses, contados da data de publicação do contrato.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos, por acordo entre as partes, nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei n.º 8.245/91 e da Lei n.º 14.133/2021.

7. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

7.2. Não poderão participar deste certame:

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

7.2.2. 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;

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

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

7.2.5. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do 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;

7.2.6. 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.

7.3. 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.

7.4. A vedação de que trata o item 7.2.3 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

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

7.6. Os licitantes deverão apresentar proposta com:

- a) Endereço completo do imóvel;
- b) Área total construída em metros quadrados (m²);
- c) Valor por metro quadrado (m²), referente à locação;
- d) Valor da locação, mensal e anual;
- e) Valor total da locação em cinco anos;
- f) Valor do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano);
- g) Disponibilidade de cabeamento em fibra óptica para acesso à rede de internet;
- h) Certidão em inteiro teor do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- i) Apresentação de projeto arquitetônico e complementares;
- j) Fotos do terreno, identificando fachadas, laterais, áreas internas e estacionamento, folders e acessos, conforme o caso;
- k) No caso de existência de condomínio:
 - k.1) Explicitar os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e manutenção da edificação;
 - k.2) Valor mensal do condomínio;
- l) Contato de e-mail e telefone do proprietário ou representante legal.

7.6.1. Quanto ao imóvel, a Licitante melhor classificada deverá apresentar, ainda:

- a) Certidão em inteiro teor do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Alvarás emitido pelo Corpo de Bombeiros e Habite-se.
- e) Certidão negativa de débitos imobiliários.
- f) Certidão Negativa de Débitos junto à Equatorial;
- g) Certidão Negativa de Débitos junto à CAEMA.

7.6.2. Quanto ao licitante:

7.6.2.1. Sua condição de Regularidade Fiscal, Federal e Municipal, se pessoa física; acrescidas de certidão de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, Certidão Negativa de Débito de Contribuições Previdenciárias - CND e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, se pessoa jurídica; para efetivar a contratação. As condições acima dispostas deverão ser devidamente comprovadas também para a efetivação de cada pagamento mensal do valor da Locação.

7.6.2.2. Para fins deste termo consideram-se atualizadas as certidões com prazo máximo de emissão de 60 (sessenta) dias.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

8.1.1 Pagar o valor mensal do aluguel até o 10º (décimo) dia útil seguinte ao vencimento da locação (ciclo de trinta dias do contrato);

8.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

- 8.1.3. Realizar vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 8.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 8.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n.º 8.245, de 1991;
- 8.1.10. Comunicar ao LOCADOR, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e em estrita observância às especificações de sua proposta;
- 9.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 9.1.3. Garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel quando da realização da vistoria;
- 9.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.1.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 9.1.10. Entregar em perfeito estado de funcionamento os sistemas hidráulico e elétrico;
- 9.1.11. Manter durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 9.1.12. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.
- 9.1.13. Responsabilizar-se pelo pagamento do Condomínio, caso exista.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

10. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. O **LOCATÁRIO** poderá extinguir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

10.2. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento;

10.3. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, com exceção das previstas nos incisos IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

10.4. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

10.5. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

10.6. 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 extinto imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

10.7. O procedimento formal de extinção terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento;

10.8. Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

10.9. O termo de extinção deverá indicar, conforme o caso:

10.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

10.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10.9.3. Indenizações e multas.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES CONTRATUAIS

11.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o(a) LOCADOR(A), nos termos dos artigos 155 a 163 da Lei nº 14133/2021, garantida a prévia defesa, às penalidades de:

a) advertência;

b) multa:

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

b.2. compensatória de até 15% (quinze por cento) do valor anual do contrato, no caso de inexecução parcial total ou parcial da obrigação assumida.

c) impedimento de licitar e contratar com a Administração direta e indireta do Estado do Maranhão, pelo prazo



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

máximo de três anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos.

11.2. 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 e atenuantes;
- d) os danos que da infração provierem para o Poder Judiciário Estadual.

12. DA SUSTENTABILIDADE

12.1 Considerando a nova redação do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que estabelece critérios, práticas e diretrizes para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela Administração Pública, e a Resolução nº 37/2022 – TJMA, que institui o Plano de Logístico Sustentável do Poder Judiciário do Estado do Maranhão – PLS-PJMA, para o período de 2021 a 2026, o **LOCATÁRIO** deverá:

12.1.1 Orientar e definir rotinas para a execução das atividades previstas neste instrumento, em relação às políticas de responsabilidade socioambiental adotadas por este Tribunal e previstas em Lei;

12.1.2 Orientar os servidores que desempenharão suas atividades no imóvel, quanto às medidas para evitar o desperdício de água e preservação dos recursos hídricos, nos termos da Lei nº 9.433/97;

12.1.3 Observar a destinação adequada aos resíduos gerados no imóvel durante suas atividades deste TJMA;

12.1.4 Deve ser dada preferência a imóveis que atendam, obrigatoriamente, aos requisitos de acessibilidade previstos na NBR 9050 da ABNT, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.” de fácil leitura e compressão nos termos do Decreto nº 6.949 de 2009.

13. DAS VEDAÇÕES

13.1. É vedada a locação de imóvel de propriedade de servidor ou membro do TJ/MA, bem como de seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até terceiro grau, inclusive, de servidor investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento no Poder Judiciário Estadual.

14. DO CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI Nº 13.709, DE 14 DE AGOSTO DE 2018.

14.1. O (A) CONTRATAD(O)A obrigará-se a atuar no Contrato, Convênio ou Instrumento congêneres, em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, assim como as determinações do Conselho Nacional de Justiça e da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, além da Política de Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Maranhão (Resolução-GP nº 13, de 23 de março de 2021);

14.2. No manuseio dos dados o(a) CONTRATADO(A) deverá:

14.2.1. Tratar os dados pessoais a que tiver acesso apenas de acordo com as instruções da CONTRATANTE, com lastro em regra de competência administrativa aplicável à situação concreta e em conformidade com estas cláusulas, e que, na eventualidade, de não mais poder cumprir estas obrigações, por qualquer razão, concorda em informar de modo formal este fato imediatamente à CONTRATANTE, que terá o direito de rescindir o contrato sem qualquer ônus, multa ou encargo;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

14.2.2. Manter e utilizar medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida;

14.2.3. Acessar os dados dentro de seu escopo (finalidade específica e em consonância com o interesse público) e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização) e que os dados pessoais não podem ser lidos, copiados, modificados ou removidos sem autorização expressa e por escrito da CONTRATANTE;

14.2.4. Garantir, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados que lidam com os dados pessoais sob responsabilidade da CONTRATANTE assinaram Termo de Confidencialidade com a CONTRATADA, bem como a manter quaisquer Dados Pessoais estritamente confidenciais e de não os utilizar para outros fins, com exceção da prestação de serviços à CONTRATANTE. Ainda, treinará e orientará a sua equipe sobre as disposições legais aplicáveis em relação à proteção de dados.

14.3. Os dados pessoais não poderão ser revelados a terceiros, com exceção da prévia autorização por escrito da CONTRATANTE, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, compilações, extratos, análises, estudos ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam referidas Informações.

14.4. Caso a CONTRATADA seja obrigada por determinação legal a fornecer dados pessoais a uma autoridade pública, deverá informar previamente a CONTRATANTE para que esta tome as medidas que julgar cabíveis.

14.5. A CONTRATADA deverá notificar a CONTRATANTE em até 24 (vinte e quatro) horas a respeito de:

14.5.1. qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais (incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito) pela CONTRATADA, seus funcionários, ou terceiros autorizados;

14.5.2. qualquer outra violação de segurança no âmbito das atividades e responsabilidades da CONTRATADA;

14.5.3. a CONTRATADA fica obrigada a adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados;

14.6. A CONTRATADA será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta à CONTRATANTE e/ou a terceiros diretamente resultantes do descumprimento pela CONTRATADA de qualquer das cláusulas previstas neste capítulo quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

14.7. Os dados pessoais devem ser armazenados pelo prazo necessário para cumprimento de legislação aplicável ao serviço, à luz dos parâmetros da finalidade e da necessidade, após o que haverá a sua respectiva eliminação.

14.8. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

14.9. As partes têm conhecimento de que as autorizações para tratamento de dados poderão ser revogadas, a qualquer momento, pela respectiva pessoa natural, mediante simples manifestação expressa, devendo as eventuais revogações de consentimento serem informadas uma a outra, a fim de que as devidas medidas sejam imediatamente adotadas.

14.10. A CONTRATADA se compromete a cumprir toda legislação aplicável a segurança da informação, privacidade e proteção de dados, devendo adotar as medidas para, nos termos do art. 8º da LGPD, obter o consentimento prévio



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

dos titulares para tratamento de seus dados, quando for o caso.

14.11. CONTRATADA responde, solidariamente, pelos danos causados pelo tratamento quando descumprir as obrigações da legislação de proteção de dados ou quando não tiver seguido as instruções lícitas do CONTRATANTE, hipótese em que a CONTRATADA se equipara ao CONTRATANTE, salvo nos casos de exclusão previstos legalmente (art. 43 da Lei n. 13.709/2018).

14.12. A CONTRATANTE se reserva no direito de compartilhar informações que direta ou indiretamente digam respeito ao presente contrato, com vistas à execução de políticas públicas, à prestação de serviços públicos, à descentralização da atividade pública e à disseminação e ao acesso das informações pelo público em geral, observadas as vedações legais incidentes

15. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1. A gestão do referido contrato ficará sob a responsabilidade da Diretoria Administrativa, conforme art. 3º da Resolução – GP nº 21, de 02 de abril de 2018.

15.2. Os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão designados por Portaria específica da Presidência do TJMA.

16. DO FORO:

16.1 É competente o foro da Justiça Estadual, com exclusão de outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer litígios oriundos do contrato de locação.

RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA
Diretor Administrativo
Diretoria Administrativa
Matrícula 99242

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 25/11/2024 10:29 (RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
Coordenadoria de Licitação

Processo nº:
48.556/2023

ANEXO IV
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP-DADM - 112024
Código de validação: 7A19AF571A
(relativo ao Processo 485562023)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os presentes Estudos Técnicos Preliminares - ETP caracterizam a fase preliminar de planejamento para a contratação da solução que atenderá à necessidade de disponibilização de imóvel para abrigar as instalações do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís/MA. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Atualmente o 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SÃO LUÍS está funcionando no Fórum Desembargador Sarney Costa, portanto, fora de sua área de abrangência.

O funcionamento da referida unidade Judicial fora de sua área de abrangência dificulta o acesso das pessoas ao Poder Judiciário, negando efetividade aos princípios norteadores da criação dos Juizados Especiais. Por essa razão, tem-se a premente necessidade de disponibilização de imóvel para abrigar as instalações do Juizado Especial em sua área de abrangência.

De acordo com a Resolução 61/2013, do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, a área de abrangência do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO compreende as seguintes localidades: Avenida Jerônimo de Albuquerque, Avenida Kennedy, Avenida João Pessoa, Avenida dos Franceses, Areinha, Parque Amazonas, Parque de Fátima, Parque Pindorama, Parque dos Nobres, Parque Timbiras, Vila dos Nobres,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

Primavera, Conjunto Dom Sebastião, Bom Jesus, Coroadinho, Vila dos Frades, Vila Conceição, Salina do Sacavém, Coroadó, Redenção, Filipinho, Sítio Leal, Túnel do Sacavém, Sacavém, Coheb do Sacavém.

Busca-se, assim, um espaço físico adequado e bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, funcionalidade e segurança, que proporcione as melhores condições para as atividades ali desenvolvidas e melhor atendimento aos jurisdicionados, ampliando por conseguinte a proximidade do Judiciário com a comunidade, privilegiando o interesse público.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A presente contratação não está prevista no Plano de Contratações Anual de 2024, devendo ser providenciada sua inserção, ainda que tardiamente.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação pode se estender por mais de um exercício financeiro.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá ser localizado na área de abrangência do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, estabelecida na Resolução 61/2013 do Poder Judiciário do Estado do Maranhão.

Além disso, nos termos do Anexo I da Resolução CNJ nº 114/2010, para fins de adequação às necessidades funcionais do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS, o conjunto arquitetônico deverá compreender o seguinte:

- Uma (01) sala com banheiro privativo para o magistrado;
- Duas (02) salas de audiências (média de seis participantes em cada audiência);
- Uma (01) sala para assessoria (um assessor de administração, dois analistas e um estagiário);
- Uma (01) sala para assessora judicial do magistrado (uma pessoa);
- Uma (01) sala para a secretária do magistrado (a secretária e quem estiver sendo atendido),



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

- integrada com a sala da Secretaria (quatro servidores);
- Uma (01) sala para alternância (um servidor e dois jurisdicionados);
- Recepção para circulação de todos os jurisdicionados que estejam em atendimento, seja

- para comparecimento em audiência, para atermção, ou consultas processuais;
- Uma (01) copa com espaço para refeição dos servidores (onze pessoas);
- Uma (01) despensa/arquivo;
- Conjunto de instalações sanitárias por gênero;
- Sala do servidor de rede;
- Sala da guarda;
- Conjunto de instalações sanitárias por gênero e para portadores de necessidades especiais, para o público externo;
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS:** Dentro dos padrões construtivos atuais e adequados às NBRs, ou passível de adaptação para atender às referidas normas.

4. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO e ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão não dispõe de imóvel, próprio ou cedido, em condições de abrigar as instalações do 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS dentro de sua área de abrangência.

Além disso, este Tribunal também não dispõe de terreno próprio para construção de imóvel com vistas ao atendimento dessa necessidade pública.

Por essa razão, faz-se necessário buscar no mercado imobiliário de São Luís imóvel com características de instalações e localização que atendam a presente necessidade pública. A obtenção desse imóvel pode se dá mediante:

4.1. Compra de Imóvel e Posterior Adaptação às Necessidades de Instalação do Juizado

A compra de imóvel por este TJMA com posterior adaptação às necessidades do



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

Juizado Especial, sem dúvida, atenderia a presente necessidade pública, porém, essa solução seria bastante dispendiosa, uma vez que o valor de um imóvel com as dimensões exigidas é bastante significativo.

A título de exemplo, citamos o imóvel que abriga o 12º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, localizado no bairro João de Deus, cujo valor, avaliado em 2019, era R\$ 770.338,93 (processo 8955/2019). Portanto, seria necessária a imobilização imediata de grande volume de recursos para a compra do imóvel, além dos custos com a adaptação do bem às necessidades do Juizado.

Portanto, não se mostra razoável a realização imediata de dispêndio tão vultoso ao qual ainda seriam acrescidos os custos com as adaptações do prédio às necessidades da unidade demandante.

4.2. Locação de imóvel para atendimento da necessidade pública

Dentro dessa alternativa de solução, pode-se adotar a locação do tipo tradicional, em que o imóvel é locado sem serviços adicionais, que serão custeados pelo locatário; locação com facilities, em que o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, recepção e vigilância; e locação built to suit – BTS, na qual o locador constrói ou faz significativas reformas no imóvel para adaptá-lo às necessidades do locatário, cobrando as despesas respectivas ao longo da vigência contratual.

No caso em tela, entende-se como mais vantajoso para o TJMA adotar a locação do tipo tradicional, em que este Tribunal recebe o imóvel nas condições atuais que se encontra e promove as adaptações que se fizerem necessárias.

A escolha por essa modalidade de locação justifica-se em razão de já haver sido autorizada pela Presidência deste TJMA a contratação de empresa especializada “na prestação de serviços de engenharia civil SOB DEMANDA, para atender as necessidades de serviços de Serviços de Reforma Total / Parcial / Revitalização / Adequação e Adaptações com ou sem alteração de layout e Ampliação, com fornecimento de mão de obra e material,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

nas edificações utilizadas pelo Poder Judiciário do Estado do Maranhão”, conforme DECISÃO-GP - 33032024 – Processo 542612023.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da locação e dos custos de adaptação do imóvel serão indicados em laudo técnico de vistoria e avaliação, a ser formulado pela Diretoria de Engenharia, alinhado com a proposta de locação do imóvel, que será obtida mediante processo licitatório.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Segundo determina a Lei nº 14133/2021, de regra, a locação de imóvel pela administração pública deve ser antecedida de licitação e antes desse procedimento deve ser realizado chamamento público para prospectar no mercado imobiliário local imóveis disponíveis para locação em condições de atender a necessidade pública.

Contudo, o artigo 20, III, da IN/SEGES/ME nº 103/2022, dispõe que o chamamento público pode ser dispensado “quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.”.

No caso em tela, levando em consideração a extensa área de abrangência do 3º Juizado Especial e diversas propostas de locação já obtidas (processo 9412/2021), é indiscutível e de amplo conhecimento desta Administração Pública a existência de múltiplos imóveis disponíveis para locação, em condições de atender à necessidade em tela, restando configurada, portanto, a hipótese de dispensa de chamamento público prevista no artigo 20, III, da IN/SEGES/ME nº 103/2022.

Assim, a solução que, neste momento, se mostra como viável para atendimento da necessidade pública acima delineada é a realização de procedimento licitatório, na MODALIDADE PREGÃO ELETRÔNICO, para locação de imóvel na modalidade tradicional, dispensando-se a realização de chamamento público.



7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível, não há que se falar de parcelamento de objeto.

8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são: a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos; b) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento; c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos jurisdicionados; d) Não paralisação das atividades jurisdicionais essenciais à população da região de abrangência do Juizado.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em condições plenas de uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do 3º Juizado Especial. Para tal desiderato serão tomadas as seguintes providências:

- a) Verificação da existência de disponibilidade orçamentária pela Diretoria Financeira;
- b) Elaboração da minuta de edital com vistas à realização de procedimento licitatório.
- c) Realização do certame;
- d) contratação

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado, o locador deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

- a) Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;
- b) Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;
- c) Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;
- d) Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota-fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas; Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental: Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local de fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-- Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas, visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria Administrativa

Conclui-se, portanto, ao final dos presentes Estudos Técnicos Preliminares, que, para atendimento da necessidade acima delineada, a realização de procedimento licitatório, na modalidade Pregão Eletrônico, para locação de imóvel no modo tradicional, é a solução mais indicada e viável, tanto técnica quanto economicamente.

RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA
Diretor Administrativo
Diretoria Administrativa
Matrícula 99242

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 25/11/2024 08:48 (RODRIGO ERICEIRA VALENTE DA SILVA)





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
Coordenadoria de Licitação

Processo nº:
48.556/2023

ANEXO V

LAUDO TÉCNICO RATIFICADO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO PARA MODELO PARADIGMÁTICO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEA – Diretoria de Engenharia e Arquitetura

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

***LAUDO TÉCNICO RATIFICADO DE AVALIAÇÃO
DE MERCADO PARA MODELO PARADIGMÁTICO***

***- MODELO PARADIGMÁTICO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO
3º JUIZADO CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO***

Gisele Silva Albuquerque de Oliveira

Analista Judiciária – Engenheira Civil

Matrícula – 122.101 TJ/MA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DEA – Diretoria de Engenharia e Arquitetura

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

LOCAL: SÃO LUÍS

PERÍODO: JUNHO

ANO: 2024

ÍNDICE

- 1.0 Interessado
- 2.0 Objetivo
- 3.0 Descrição do imóvel avaliando
- 4.0 Metodologia utilizada
- 5.0 Avaliação do imóvel
- 6.0 Grau de fundamentação
- 7.0 Grau de precisão
- 8.0 Ressalvas e condicionantes
- 9.0 Conclusão
- 10.0 Anexos

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

1.0 – INTERESSADO

Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.

2.0 – OBJETIVO

O presente Parecer de Avaliação destina-se a determinar o valor de mercado de **uma edificação hipotética**, a ser construída em **um terreno hipotético** de 400,00m² localizado em avenidas de grande circulação que esteja dentro da área de abrangência do 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de acordo com a Resolução 61/2013 do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, visando embasar análise técnica de possível contratação de locação de imóvel para abrigar a futura Sede do 3º Juizado Cível e das Relações de Consumo do Estado de Maranhão, conforme solicitação da TR-DADM – 162024 no processo administrativo nº485562023 e código de validação D440F8C07E.

3.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – SITUAÇÃO PARADIGMA

Tendo em vista que se tratar de avaliação de um empreendimento hipotético, onde não dispomos, no momento do objeto propriamente dito “edifício e/ou terreno que possa abrigar o 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo conforme necessidades apontadas nas ETP-DADM-62024, código de validação EC596BD227 e TR-DADM – 162024, código de validação: D440F8C07E; ambos anexados no processo administrativo nº485562023, os quais nortearam a concepção do objeto paradigma a seguir.

Considerou-se para efeito dessa avaliação o CUB de julho de 2024 – PADRÃO COMERCIAL SALAS E LOJES - CSL-8, padrão normal, cujo valor determinado por metro quadrado é de R\$ 1.673,32 (um mil, seiscentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos).

a) TERRENO:

O terreno e sua respectiva construção, objetos desta avaliação, devem estar localizados com acesso direto às avenidas de grande circulação que estejam dentro da

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

área de abrangência do 3º Juizado em São Luís/Ma., conforme Resolução 61/2013 do Poder Judiciário do Estado do Maranhão.

Terreno com geometria regular, com área total máxima de 400,00m², com área construída entre 215,40m² e 317,40m², com toda infraestrutura de rede pública de energia, água, esgoto, telecomunicações, transporte urbano e topografia plana e firme.

b) BENFEITORIA:

A benfeitoria hipotética a ser construída no terreno consiste em uma edificação conforme TR e ETP elaborados pela Diretoria Administrativa e a orientação da Diretoria de Engenharia para enquadramento da construção no padrão médio do CUB, conforme MEMO-DENG – 342024, Código de validação: 3C0F1C883F (relativo ao Processo 485562023). Considerando estas características, enquadrou-se a edificação no CUB/Sinduscon-MA como CSL-8 – Padrão normal (Comercial salas e loja – 8 pavimentos), com áreas conforme quadro abaixo:

QUADRO GERAL DE ÁREAS - SITUAÇÃO PARADIGMA			
ITENS	DESCRIÇÃO	UNID	ÁREA REAL
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCULAÇÃO/PAREDE	M ²	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO / URBANIZAÇÃO	M ²	36,60
	ÁREA TOTAL	M²	252,00
4	ÁREA DO TERRENO	M²	300,00

4.0 – METODOLOGIA UTILIZADA

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

A metodologia utilizada neste parecer, para determinação do valor de mercado do imóvel em estudo, é a do Método Evolutivo, que consiste no somatório da avaliação dos valores de terreno e benfeitoria, acrescido do fator de comercialização, que é a relação entre o valor de venda de um imóvel e seu custo de reprodução, podendo ser maior, igual ou menor que 1, dependendo das conjunturas de mercado. Portanto, tem-se:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{onde:}$$

V_i = valor do imóvel
 V_t = valor do terreno
 V_b = valor da benfeitoria
 F_c = fator de comercialização

5.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação do terreno utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com o tratamento dos dados sendo realizado através do **tratamento por fatores**.

Na avaliação das construções, utilizou-se o “Método da quantificação Custo”. Também foram calculados os valores referentes à desvalorização da edificação, conforme explicado em itens abaixo.

a) Avaliação do Terreno

A avaliação do terreno foi executada através do Método da Comparação de Dados de Mercado, de acordo com a norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 14653-2. Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imóveis locais, ofertados ao mercado através de anúncios de imobiliárias na internet, no período de maio, junho e julho do ano de 2024, em São Luís, Maranhão. Foram coletadas as variáveis: área do terreno, custo unitário (custo total / área do terreno), localização, infraestrutura e topografia.

Após a identificação das variáveis relevantes para a avaliação do modelo paradigma, foram atribuídos pesos com base na sua importância relativa para definição do valor do terreno, conforme consta nas planilhas acima, assim como executado tratamento estatístico a essa metodologia em conformidade com a NBR 14653.

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Para o tratamento estatístico dos dados obtidos utilizou o **tratamento por fatores**, calculados a partir das variáveis: área, localização, infraestrutura e topografia, conforme tabelas de variáveis abaixo:

VARIÁVEL LOCALIZAÇÃO	
Bairros Pesquisados	Valor
Av. João Pessoa	1
Av. dos Franceses	1
Areinha	0,95
Parque dos Nobres	0,85
Parque Timbiras	0,85
Primavera	0,85
Parque Amazonas	0,85
Parque Pindorama	0,85
Vila dos Frades	0,85
Bairro de Fátima	0,85
Sítio Leal	1
Filipinho	0,95
Monte Castelo	1
Av. Africano/Filipinho	1
Av. Africanos/Sítio Leal	1

VARIÁVEL INFRAESTRUTURA		
Infraestrutura	Valor	Desconto pela ausência
Transporte urbano	1	-0,05
Rede pública de esgoto		-0,05
Rede pública de água		-0,05
Vias de acesso pavimentadas		-0,05
Rede elétrica		-0,05
Telecomunicações		-0,05
Acesso direto avenidas de grande fluxo		-0,05

VARIÁVEL TOPOGRAFIA	
Topografia	Valor
Plano	1
Aclive	0,95
Declive	0,90

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Os fatores de cada dado foram calculados obtendo-se o quociente entre a variável do imóvel avaliando e a respectiva variável do dado.

A planilha abaixo consta todos os terrenos pesquisados no período de junho do ano de 2024 no mercado imobiliário de São Luís do Maranhão.

TABELA DE PESQUISA DE VALORES COLETADOS NO MERCADO

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				Variáveis					
Item	Localização	Link da pesquisa	Valor do terreno	Área do Terreno	Preço unitário	Zona	Infra-estrutura	Coefic.de aproveitamento	Topografia
1	Av. dos Africanos, Sítio Leal, São Luís - Ma	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-leal-sao-luis-ma-3659m2-id-2714988803?utm_source=direct&utm_medium=shared_link	R\$ 600.000,00	3.659,00	R\$ 163,98	ZR3	6	1,5	3
2	Avenida dos Franceses, São Luís/Ma	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-santo-antonio-sao-luis-ma-3362m2-id-2670273814?utm_source=direct&utm_medium=shared_link	R\$ 1.850.000,00	3.362,00	R\$ 550,27	ZR5	6	1,5	2
3	Rua Vinte e um, 24 - Areinha, São Luís/Ma	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-areinha-sao-luis-ma-1536m2-id-2682750256?utm_source=direct&utm_medium=shared_link	R\$ 600.000,00	1.536,00	R\$ 390,63	ZR3	5,5	1,5	2
4	Avenida dos Africanos, Sítio Leal, São Luís/Ma	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-leal-sao-luis-ma-8608m2-id-2714986122?utm_source=direct&utm_medium=shared_link	R\$ 1.500.000,00	8.607,76	R\$ 174,26	ZR3	6	1,5	3
5	Avenida João Pessoa, 379, Filipino, São Luís - Ma	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-filipinho-sao-luis-ma-4300m2-id-2681105506?#id=1000155&#il_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto&utm_source=direct&utm_medium=shared_link	R\$ 1.750.000,00	4.300,00	R\$ 406,98	ZR3	6	1,5	3
6	Rua João Luís, Diamante, São Luís/ Ma	https://www.vivareal.com.br/shared/imovel/lote-terreno-diamante-bairros-sao-luis-5434m2-venda-RS2500000-id-2533447501/	R\$ 2.500.000,00	5.434,00	R\$ 460,07	ZR3	5	1,5	2
7	Avenida dos Africanos, s/n - Sacavém, São Luís/Ma	https://www.vivareal.com.br/shared/imovel/lote-terreno-sacavem-bairros-sao-luis-4194m2-venda-RS2500000-id-2586144759/	R\$ 2.500.000,00	4.194,00	R\$ 596,09	ZR5	5,5	1,5	2

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Após a coleta dos dados, com suas respectivas variáveis, lançou-se na planilha abaixo, para o tratamento estatístico por fatores e posterior determinação do valor de mercado do terreno.

Na planilha de terminação de valor de terreno abaixo, inicialmente analisou-se a validação dos dados, excluindo os que possuíam custo unitário abaixo de 40% e acima de 250% da média dos terrenos pesquisados (Tabela 3 da NBR 14653-2:2011). Com isto, inicialmente excluiu-se os dados discrepantes.

Em seguida, a partir das variáveis utilizadas, calculou-se os fatores de área, localização, infraestrutura e topografia. Com estes, calculou-se o fator final, através do somatório dos fatores, conforme abaixo:

$F = A+L+P+T-n+1$, onde:

F = fator final de homogeneização

A = fator área

L = fator localização

P = fator topografia

T = fator topografia

N = número de variáveis

Com isto, homogeneizou-se os preços unitários com os fatores finais obtidos e em seguida realizou-se o saneamento conforme prescrito na NBR 14653-2, eliminando os dados discrepantes (aqueles acima do limite de 30% para cima e para baixo da média), um a um, com início pelo que estava mais distante da média.

Após a homogeneização, obteve-se a média aritmética do custo unitário no valor de **R\$511,43/m² (quinhentos e onze reais e quarenta e três centavos por metro quadrado)** e projetou-se o valor de mercado do terreno, na importância de **R\$ 153.427,82(cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos).**

Como o campo de arbítrio é de 15% para mais ou para menos (Item A.10.1.1 da NBR 14653-2), arbitrou-se o valor de mercado para o terreno na importância de **R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, conforme planilha de determinação de valor de terreno abaixo.

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

b) Valor das Benfeitorias:

Para calcular o valor das benfeitorias, utilizou-se o “Método da quantificação Custo”. Para tanto, inicialmente utilizou-se os custos para as últimas obras de construção de fóruns no Estado do Maranhão, atualizou-se estes valores para a base atual (maio/24) através da variação SINAPI e calculou-se o fator CUB/TJMA atual, que corresponde à média ponderada do custo unitário das obras TJMA estudadas dividida pelo valor do CUB Sinduscon-MA atual para o projeto- padrão CSL-8 Padrão normal, que resultou no valor de 2,28, conforme tabela abaixo:

ESTIMATIVA DE CUSTO ATRAVÉS DO CUB/TJMA									
Obra	Data base	Valor total (R\$)	Valor total (R\$) s/ fundações, climatização e serviços externos	Índice reajuste SINAPI - até maio/24	Valor total presente (R\$)	Área construída (m²)	CUB/TJMA ATUAL AJUSTADO	CUB SINDUSCON ATUAL² - CSL-8 PADRÃO NORMAL	FATOR ATUAL CUB TJMA AJUSTADO
Reforma e ampliação do Fórum de Açailândia¹	fev/21	11.214.962,33	10.371.172,63	33,97%	13.893.855,17	3.782,61	3.673,09	1.578,85	2,3264
Construção do Fórum de Passagem Franca	jul/20	2.033.367,32	1.733.191,54	47,74%	2.560.636,36	784,01	3.266,08	1.578,85	2,0686
Construção do Fórum de Itinga	jul/21	2.664.816,24	2.317.137,00	23,72%	2.866.855,31	784,03	3.656,56	1.578,85	2,3160
Reforma e ampliação do Fórum de Zé Doça¹	ago/23	3.585.580,98	3.006.746,85	4,06%	3.128.963,81	847,22	3.693,21	1.578,85	2,3392
Construção do Fórum de São Pedro da Água Branca	ago/23	3.078.970,85	2.605.831,54	4,06%	2.711.752,27	783,63	3.460,50	1.578,85	2,1918
Valores médios						6.981,50	3.604,11	1.578,85	2,28

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=series-historicas>

Para enquadramento do padrão construtivo da benfeitoria na situação paradigma, utilizou-se as informações contidas no Programa de necessidades, Padrões construtivos dos Juizado do Tribunal conforme determinação do Diretor de Engenharia conforme MEMO – DENG - 342024.

Baseado nestas informações enquadrou-se a edificação no padrão CUB/MA CSL-8 – Padrão normal. Desta forma, considerando o CUB desonerado para o mês de julho/24, tem-se o custo unitário da edificação conforme abaixo:

DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO - CUB/TJMA - 3º JUIZADO CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DO MARANHÃO				
ITEM	ENQUADRAMENTO DO CUB - JULHO/2024	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR DE AJUSTE	CUB/TJMA PADRÃO NORMAL AJUSTADO
1	CUB/MA CSL-8 JULHO/2024 - C/ DESONERAÇÃO - PADRÃO NORMAL (COMERCIAL SALAS E LOJAS) MAIO/2024	R\$ 1.673,32	2,28	R\$ 3.815,16

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Em seguida, atendendo as recomendações da NBR 12721 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento, em seu item 5.7, que define os critérios para cálculo da área equivalente, efetuamos o referido cálculo, conforme abaixo:

QUADRO GERAL DE ÁREAS EQUIVALENTES - SITUAÇÃO PARADIGMA					
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	ÁREA REAL	ÍNDICE DE EQUIV.	ÁREA EQUIVALENTE
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCUÇÃO/ PAREDES	M ²	215,40	1	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO DESCOBERTO (20 VAGAS) / URBANIZAÇÃO	M ²	82,6	0,1	8,26
ÁREA TOTAL (EQUIVALENTE)		M²	223,66		
3	ÁREA DO TERRENO	M²	300,00		

DETERMINAÇÃO DO CUSTO TOTAL DA BENFEITORIA - 3º JUIZADO				
ITEM	DESCRIÇÃO	CUSTO UNIT; R\$/M ²	ÁREA EQUIVALENTE	CUSTO TOTAL (R\$)
1	CUB/TJMA 3º JUIZADO - PADRÃO NORMAL AJUSTADO	R\$ 3.815,16	223,66	R\$ 853.298,69
TOTAL				R\$ 853.298,69

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

b) Valor total do imóvel:

Para o cálculo final do valor de mercado do imóvel, procedeu-se conforme abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{onde:}$$

V_i = valor do imóvel
 V_t = valor do terreno
 V_b = valor da benfeitoria
 F_c = fator de comercialização

Em situações normais de mercado, o fator de comercialização pode girar em torno de 1,25 (25% de valorização), no entanto, considerando que para a determinação do valor da benfeitoria adotou-se o BDI utilizado nas obras do TJMA e que o imóvel hipotético não possui a “vantagem da coisa feita”, pois estaria concluído somente daqui a alguns meses, arbitrou-se o fator de comercialização como 1,125 (metade da valorização em relação ao usual).

Desta forma, o valor de mercado para o imóvel avaliando fica conforme abaixo:

$$V_i = (R\$853.298,69 + R\$170.000,00) \times 1,125$$

$V_i = R\$ 1.151.964,78$ (um milhão, cento e cinquenta e um mil e novecentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos).

6.0 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para definição do enquadramento do grau de fundamentação da avaliação deve-se inicialmente enquadrar cada parte da avaliação.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

Resultando no enquadramento abaixo para a avaliação do terreno:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Para definição do grau de fundamentação da avaliação da benfeitoria:

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Resultando no enquadramento abaixo para a avaliação benfeitoria:

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

De posse do enquadramento de cada parte da avaliação, parte-se para a Tabela 10, visando o enquadramento da avaliação:

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Resultando no enquadramento abaixo para o trabalho avaliatório:

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Portanto, a avaliação do imóvel enquadra-se como **Grau I de fundamentação**.

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

7.0 – GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau III, pois a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central resultou abaixo dos 30% que a norma prevê.

8.0 – RESSALVAS E CONDICIONANTES

A presente avaliação foi realizada considerando as seguintes ressalvas e condicionantes:

1. O imóvel avaliando é baseado em uma situação paradigma com as características definidas anteriormente. Qualquer alteração nas características, tanto de terreno quanto de benfeitorias, implica na necessidade de nova avaliação;

2. Dada a falta de informações consistentes em tempo hábil, algumas variáveis que poderiam ser importantes para a explicação do preço de mercado do terreno não foram utilizadas, entre as quais podemos destacar: fator de testada, fator de profundidade, índice de aproveitamento do terreno, fator fiscal (ou planta genérica de valores) e renda por setor;

3. Foram utilizados os métodos mais adequados para a avaliação das partes (terreno e benfeitoria), baseado nas informações disponíveis no momento. Porém, em caso de avaliação futura para análise de proposta em procedimento licitatório, tanto a metodologia quanto as variáveis poderão mudar, a depender da conjuntura e dos dados disponíveis à época, onde o avaliador julgará o melhor método, baseados nas informações disponíveis.

4. A estipulação de valor de aluguel em função do valor do mercado de um imóvel representa a taxa de retorno mensal do investimento realizado e, portanto, para sua definição com maior precisão seria necessário um estudo comparativo. Para efeito de ordem de grandeza, observa-se que este gira em torno de 0,80% do valor do imóvel.

Assunto: Laudo Ratificado de Avaliação de Imóvel em São Luís/Ma.

9.0 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel calculado nesse parecer

$Vi = R\$ 1.151.964,78$ (um milhão, cento e cinquenta e um mil e novecentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos).

Adotando os parâmetros do CRECI-MA com relação ao percentual do valor do aluguel definimos 0,8% do valor venal do imóvel, que seria em torno de **R\$ 9.215,71** (nove mil, duzentos e quinze reais e setenta e um centavos) por mês.

Como adotamos uma situação paradigma, a qual estimamos uma **ÁREA EQUIVALENTE de 223,66 m²** o que nos leva a um valor do metro quadrado para locação estimado em R\$41,20 (quarenta e um reais e vinte centavos)

Observação:

Área Equivalente é a soma da Área Mínima Construída que está no TR, a qual foi definida como 215,40m² mais a **ÁREA EQUIVALENTE** ao m² de construção para o estacionamento do magistrado, onde precisamos de 36,60m², onde 10% do valor de 36,60m² teremos o valor de 8,26m², onde somado com 215,40m² teremos 223,66m²

QUADRO GERAL DE ÁREAS - SITUAÇÃO PARADIGMA			
ITENS	DESCRIÇÃO	UNID	ÁREA REAL
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCULAÇÃO/PAREDE	M ²	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO / URBANIZAÇÃO	M ²	36,60
ÁREA TOTAL		M²	252,00
4	ÁREA DO TERRENO	M²	300,00

QUADRO GERAL DE ÁREAS EQUIVALENTE - SITUAÇÃO PARADIGMA					
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	ÁREA REAL	ÍNDICE DE EQUIV.	ÁREA EQUIVALENTE
1	ÁREA CONSTRUÍDA - ÁREA ÚTIL + CIRCULAÇÃO/ PAREDES	M ²	215,40	1	215,40
2	ÁREA DE ESTACIONAMENTO COBERTO DESCOBERTO (20 VAGAS) / URBANIZAÇÃO	M ²	82,6	0,1	8,26
ÁREA TOTAL (EQUIVALENTE)		M²	223,66		
3	ÁREA DO TERRENO	M²	300,00		

Dessa forma **o valor do metro quadrado para locação sugerido é de R\$41,20/m²** (quarenta e um reais e vinte centavos), o qual vai variar conforme indicado em TR (entre 215,40m² a 317,40m²).

$$(215,40 + 8,26) \times R\$ 41,20 = R\$9.214,79$$

$$(317,40 + 8,26) \times R\$ 41,20 = R\$13.417,19$$

GISELE SILVA
ALBUQUERQUE
DE OLIVEIRA

Assinado de forma digital por GISELE SILVA ALBUQUERQUE DE OLIVEIRA
 Dados: 2024.10.08 11:05:12 -03'00'

São Luís - MA, 08 de outubro de 2024.