



Estado do Maranhão
Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

PORTARIA-GP - 722020
(relativo ao Processo 499732019)
Código de validação: 59146280AD

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais,

Dispõe sobre a regulamentação de procedimentos administrativos para locação de imóveis no âmbito da Justiça Estadual.

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, no uso das atribuições que lhes são conferidas pelo inciso LVIII do artigo 25 do Regimento Interno deste Tribunal, CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer normas e procedimentos que deverão ser observados nos processos de locações de imóveis da Justiça Estadual;

CONSIDERANDO que toda e qualquer ocupação de imóvel alugado implica em ônus para o Erário;

CONSIDERANDO a Meta 5 do Conselho Nacional de Justiça e a recomendação de realizar gestão de processos e padronização de procedimentos, visando economicidade, celeridade e eficiência,

R E S O L V E:

Art. 1º O processo de locação de imóveis para sediar varas, fóruns ou unidades administrativas da Justiça Estadual obedecerá ao estabelecido nesta Portaria e deverá ser protocolado até cento e vinte dias antes da data desejada para ocupação.

Art. 2º A contratação de locação de imóvel dar-se-á por dispensa de licitação com fundamento no artigo 24, X, da Lei nº 8666/93 e terá início por ofício do (a) Juiz (a) ou de servidor competente, devendo ser cadastrado no sistema DIGIDOC com assunto "locação de imóveis".

§1º O pedido de locação de imóvel deverá ser encaminhado à Diretoria Administrativa e deve conter, obrigatoriamente, Termo de Referência, conforme Anexo I, e três propostas datadas e assinadas pelos proprietários, com endereço e características dos imóveis e valor proposto para locação.

§2º O requerente indicará, justificadamente, o imóvel que considera mais adequado.

§3º Excepcionalmente, poderá ser admitida a apresentação de duas ou somente uma proposta, desde que expressamente justificado pelo requerente, devido às





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

peculiaridades do mercado imobiliário local ou das características do imóvel a ser locado.

Art. 3º. Estando o pedido regularmente instruído, o processo seguirá para a Diretoria de Engenharia para promover vistoria técnica nos imóveis indicados e emitir parecer sobre o mais adequado para locação.

§ 1º Para efeito de análise do imóvel a ser locado, deverão ser observados:

I – adequação aos fins a que se destina;

II – condições estruturais da construção;

III – localização urbana;

IV – compatibilidade do valor do aluguel com o mercado;

V – área construída, a fim de se estabelecer o espaço adequado a sua ocupação;

e

VI – custos com adaptações necessárias para o seu funcionamento.

§ 2º Havendo mais de um imóvel que atenda aos critérios a serem regulamentados nos termos do art. 4º desta Portaria, com documentação regular, será escolhida, preferencialmente, a proposta com menor valor de aluguel.

§ 3º O valor da proposta não poderá ser fixado em salários-mínimos.

§ 4º Se o valor mensal da locação resultante da avaliação da Diretoria de Engenharia for superior ao valor apresentado na proposta do locador, a locação será formalizada no valor proposto.

§ 5º Se o valor da locação resultante da avaliação da Diretoria de Engenharia for inferior ao valor da proposta, a Diretoria Administrativa negociará com o locador visando reduzir o valor até o limite permitido pela Diretoria de Engenharia.

§ 6º Sendo frustrada a negociação os autos deverão ser enviados para o requerente para apresentar nova proposta.

Art. 4º Os imóveis locados pelo Tribunal de Justiça do Maranhão – TJMA serão destinados exclusivamente para atender às necessidades da Justiça Estadual e devem atender aos critérios mínimos referentes a dimensionamento, condição do ambiente, localização, acessibilidade e aqueles previstos em norma específica, observados os termos da Resolução nº 114 do CNJ.

Art. 5º É vedada a locação de imóvel de propriedade de servidor ou membro do TJMA, bem como de seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive de servidor investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento no TJMA.

Art. 6º A Diretoria de Engenharia fará vistoria no imóvel a ser locado e, verificada a necessidade de realizar reformas, informará ao proprietário e ao requisitante quanto às possibilidades de:

I – reforma sob responsabilidade do proprietário no prazo estipulado pela Diretoria de Engenharia; ou

II – reforma sob responsabilidade do TJMA, com desconto no valor da locação.

§ 1º No caso do inciso II será realizado desconto no valor do aluguel, no limite de





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

80% do seu valor, a fim de ressarcir o valor total da reforma.

§2º A reforma sob a responsabilidade do Tribunal não será autorizada quando o seu valor superar o total do somatório dos valores a serem descontados da locação durante o período da vigência contratual.

Art. 7º Para formalização do Contrato de Locação de Imóvel é necessária a apresentação da documentação prevista no Checklist PF E PJ, constante no Anexo II.

Art. 8º Os contratos de locação de imóveis terão vigência de 60 (sessenta) ou 12 (doze) meses, podendo, neste último caso, ser prorrogados por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 (sessenta) meses.

Art. 9º Durante a vigência do contrato de locação de imóveis haverá reajustes anuais por apostilamento ou aditivo, tendo como índice o IGP-M, ou outro que o substitua, acumulado em 12 meses, contados do 4º (quarto) mês anterior ao aniversário do contrato.

Parágrafo Único É vedada a celebração de contratos com prorrogação automática, ou seja, sem anuência do proprietário ou autorização expressa da presidência do Tribunal.

Art. 10 Os pedidos de prorrogação contratual deverão ser protocolados até cento e vinte dias antes da data do vencimento do contrato, com vigência de 12 (doze) meses.

§ 1º A Diretoria de Engenharia realizará vistoria técnica e avaliação dos imóveis, a fim de aferir a vantajosidade da prorrogação da vigência contratual.

§ 2º O laudo resultante da vistoria prevista no parágrafo anterior será emitido no prazo de 60 (sessenta) dias, para imóveis situados no interior do Estado, e 30 (trinta) dias, para imóveis situados na grande ilha.

Art. 11 Transcorrido o prazo de 60 (sessenta) meses e havendo interesse da administração em continuar utilizando o imóvel, deverá providenciar a celebração de um novo contrato de locação.

Parágrafo. A Diretoria de Engenharia realizará vistoria técnica no imóvel, aferindo o valor da locação e a compatibilidade do preço com o mercado, devendo o respectivo laudo conter comparativo com o preço de outras unidades prediais, demonstrando a vantagem da contratação.

Art. 12 Considera-se, para liquidação da despesa de locação do imóvel, a afirmação pelo gestor/fiscal do contrato de que a Justiça Estadual utilizou-se do imóvel pelo período atestado.

Art. 13 A responsabilidade pelo pagamento de IPTU é do proprietário do imóvel.

Art. 14 Até sessenta dias antes do final da vigência dos contratos de locação sem possibilidade de prorrogação, as Diretorias Administrativa, de Engenharia e de Informática e Automação deverão ser informadas, por meio eletrônico, para que sejam providenciados os cancelamentos e/ou remanejamentos dos serviços prestados e contratados para o local a ser desocupado.





Estado do Maranhão
Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

§1º O responsável por informar o fim da vigência contratual ou a desocupação é o fiscal do contrato, preferencialmente servidor lotado na unidade administrativa/judicial que utiliza o imóvel.

§2º Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pelo Tribunal de Justiça ou indenizados no valor indicado em laudo resultante da vistoria técnica da Diretoria de Engenharia, mediante aceite do locador.

§3º Na hipótese de devolução do imóvel mediante pagamento indenizatório, previsto no parágrafo 2o, o Tribunal de Justiça ficará isento de qualquer responsabilidade quanto ao imóvel (aluguéis, água, luz etc.) a partir do aceite do locador, ficando estipulado o prazo máximo de sessenta dias para a realização do pagamento.

§4º A não observância do prazo previsto no parágrafo 3o acarretará apuração de responsabilidade e possível aplicação de sanções a quem deu causa.

Art. 15 Os casos omissos serão dirimidos pela Diretoria-Geral do Tribunal de Justiça.

Art. 16 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a PORTARIA-GP-9222016.

DÊ-SE CIÊNCIA, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

PALÁCIO DA JUSTIÇA “CLÓVIS BEVILÁCQUA” DO ESTADO DO MARANHÃO, em São Luís, 22 de janeiro de 2020.

Desembargador JOSÉ JOAQUIM FIGUEIREDO DOS ANJOS
Presidente do Tribunal de Justiça
Matrícula 16519

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 23/01/2020 08:44 (JOSÉ JOAQUIM FIGUEIREDO DOS ANJOS)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO
MARANHÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - IDENTIFICAÇÃO:

1.1 - UNIDADE REQUISITANTE: _____

2 - OBJETO: Locação do imóvel com área de mínima de _____ m2 destinada a abrigar _____

3 - JUSTIFICATIVA: A contratação em tela faz-se necessária tendo em vista o _____; e em face à inexistência de imóvel de propriedade do TJMA que esteja disponível para abrigar o _____, conforme informação _____, bem como estar em conformidade com a Portaria – GP _____ no que couber. Ainda, o imóvel a ser locado deverá ter área para o estacionamento de veículos, principalmente os de médio e grande porte; Por fim, o imóvel deverá ser _____

4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel com no mínimo XXXm², estacionamento e estrutura de apoio om escritório e banheiro social, localizado na cidade de _____, ou Região Metropolitana; que esteja em conformidade com a Portaria – GP _____ destinado a abrigar o _____

5 - DO VALOR CONTRATADO:

5.1 O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado, a ser empreendida nos termos da Portaria – GP - XXXX, do Tribunal de Justiça do Maranhão e avaliação a ser realizada pela Diretoria de Engenharia deste Tribunal para comprovar compatibilidade da proposta aceita com o valor de mercado.

5.2 O valor do aluguel ajustado poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, pelo índice IGPM e no caso de vir a ser extinto referido índice, será adotado, em substituição, o que no mês do último reajustamento dele mais houver aproximado, sem excedê-lo.

5.3 O LOCATÁRIO efetuará o pagamento do aluguel até o quinto dia útil do mês subsequente ao de referência, mediante ordem bancária, crédito ou transferência do montante ajustado, com as devidas retenções tributárias, na Conta Corrente informada pelo proprietário, que valerá como a respectiva quitação.

5.4. O LOCATÁRIO obrigará-se pelo pagamento de energia elétrica, água e esgoto que incidirem

sobre o imóvel durante o período da vigência da LOCAÇÃO.

5.4. Será de responsabilidade do LOCADOR o pagamento do IPTU do imóvel.

6 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

6.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

7 - DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO PARA A SELEÇÃO DO LOCADOR:

7.1. O Locador deverá comprovar 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 para a efetivação de cada pagamento mensal do valor da Locação.

7.2. O Locador deverá apresentar, para efetivar a contratação da Locação, a documentação do imóvel, qual seja: Certidão do registro do imóvel atualizada, certidão de inexistência de ônus válida e atualizada, bem como, ainda, comprovar sua regularidade fiscal, no que concerne ao recolhimento devido a título de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, o que efetuará através da apresentação da respectiva certidão negativa referente exclusivamente ao imóvel a ser locado. Para fins deste termo consideram-se atualizadas as certidões com prazo máximo de emissão de 30 (trinta) dias.

7.3. Fica vedada a locação de imóvel cujo(s) proprietário(s) configurem a prática de nepotismo, no que se refere à Administração, conforme a recomendação constante da Resolução CNJ n°. 7/2005.

7.4. Fica vedada a locação de imóvel cujo(s) proprietário(s) estejam proibidos de celebrar contrato com a Administração, nos termos do disposto no art. 9º., da Lei n°. 8.666/93.

8 - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

8.1. Caberá a fiscalização do contrato o servidor (a) _____, e nos impedimentos e/ou afastamentos legais da mesma, ao substituto designado através de portaria expedida pelo Diretor Geral deste Tribunal.

8.2. Ao Fiscal do Contrato competirá administrar a execução do mesmo, informar com a antecedência necessária o Termo do Contrato, bem como providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelo Fiscal do Contrato, em tempo oportuno, à Diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

8.3. A ação de fiscalização não exonera a Contratada (Locador) de suas responsabilidades contratuais.

8.4. As informações e os esclarecimentos solicitados pela contratada deverão ser prestados pelo Fiscal do Contrato.

9 - DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS:

9.1. O LOCATÁRIO poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades precípua dos seus serviços, desde que não lhe afete as características;

9.1.1. O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel lotado até que seja devidamente indenizado pela execução, nela:

- a) de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las, ele próprio;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

9.2. Antes da ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, será elaborado e assinado por ambas as partes, um "TERMO DE VISTORIA" que fará parte integrante deste instrumento, sobre as condições de conservação do imóvel, que servirá de base para comparação com o "TERMO" a ser feito, quando da devolução do imóvel;

9.3. O LOCATÁRIO compromete-se a utilizar o imóvel para suas atividades, não podendo sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo no todo ou em parte sem prévia autorização por escrito do LOCADOR;

9.4. Caso o imóvel venha a ser desapropriado pelo Poder Público, o LOCADOR deverá comunicar tal fato, de imediato ao LOCATÁRIO.

9.5. Na comprovação de casos fortuitos e/ou de força maior, as partes ficarão eximidas de quaisquer responsabilidades.

9.6. O LOCATÁRIO se reserva o direito exclusivo de retirar todas as instalações que forem adicionadas ao imóvel para sua adequação, exceto aquelas de natureza estrutural. Todos os elementos a retirar e a permanecer quando da desocupação encontram-se relacionados em inventário específico, também assinado por ambas as partes, constituindo parte integrante deste instrumento.

9.7. O LOCADOR obriga-se, no caso de venda ou alienação de seus direitos a fazer constar da escritura respectiva existência do presente Contrato, a fim de que ele venha a ser respeitado pela nova adquirente, na forma do Art. 1.197 do Código Civil Brasileiro de 2.002¹.

10 - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

10.1. É permitido ao LOCATÁRIO rescindir o presente contrato em qualquer momento mediante aviso prévio de no mínimo 60(sessenta) dias.

10.2. Ao término do contrato, não havendo renovação, o Locatário terá 60(sessenta) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel pactuado, de conformidade com o subitem 3.1. do presente contrato.

11 -DO FORO:

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

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a execução deste contrato, correrão a conta do programa de trabalho específico, consignado no orçamento deste Tribunal para o presente exercício, considerando a disponibilização na dotação orçamentária.

13. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 e artigo 62, parágrafo 3º, da Lei 8.666/93, na Lei 8.245/91 (Lei de Locações) e na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Todos os imóveis que venham a atender ao Termo de Referência para Locação de Imóvel deverão passar por vistoria da Diretoria de Engenharia deste Tribunal para posterior aprovação.

_____, ____ de _____ de _____.

CONTRATAÇÃO DIRETA - "DISPENSA"

CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – ART. 24, INCISO X DA LEI N.º 8.666/93 e LEI 8245/91.

CHECKLIST

Processo nº. _____ Contrato de _____ nº. _____

Vigência: _____ Contratada: _____

Resumo do objeto: _____

Legislação de Regência: Leis nºs 8.666/93, Instrução Normativa TCE/MA nº 34 de 19/11/2014, alterada pela IN 36, de 25/03/2015, Portaria GP 1022/2016 e 922/2016 e Lei 8.245/91 necessários à instrução da fase interna do procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA – DISPENSA _CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

| ATOS ADMINISTRATIVOS E DOCUMENTOS A SEREM VERIFICADOS | SIM/NÃO | ANEXO/ID | OBS. |
|--|---------|----------|------|
| 1. Constam as justificativas determinantes para a escolha do imóvel, de acordo com as necessidades de instalação e localização do órgão, nos termos dos artigos 24, X, e 26, parágrafo único, II, da Lei nº 8.666, de 1993. | | | |
| 2. Consta a indicação de, pelo menos, dois imóveis aptos para a locação, conforme Art. 40 da Portaria GP 1022/2016? | | | |
| 3. Consta Projeto Básico ou Termo de Referência assinado pelo servidor responsável, observadas as diretrizes o Art. 15, da Lei 8.666/93? | | | |
| 4. Existe justificativa do preço (enquadramento das propostas)? | | | |
| 5. Há Cópia atualizada e autenticada da Matrícula de Registro Imobiliário, em que conste como proprietário, o locador. (Documento obrigatório)? | | | |
| 6. Constam os documentos do LOCADOR, conforme abaixo? Documentos para Pessoa Física: Cópia do RG e CPF Certidão Negativa do Imóvel (IPTU) Certidão Negativa de Tributos Federais Certidão Negativa de Tributos Trabalhista Certidão Negativa de débito das Faturas de Energia Elétrica e | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Água e Esgoto do Imóvel</p> <p>Dados Bancários</p> <p>Documentos para Pessoa Jurídica:</p> <p>Cópia do Contrato Social</p> <p>Certidão Negativa do Imóvel</p> <p>Certidão Negativa de Tributos Municipais</p> <p>Certidão Negativa de Tributos Federais</p> <p>Certidão Negativa de Tributos Trabalhista</p> <p>Certidão Negativa FGTS</p> <p>Certidão Negativa de débito das Faturas de Energia Elétrica e Água e Esgoto do Imóvel</p> <p>Dados Bancários</p> | | | |
| 7. Existe anuência do locador? | | | |
| 8. Há Declaração de Não parentesco emitida pelo locador, conforme a Resolução nº 07/2005 do CNJ? | | | |
| 9. Existe parecer técnico da Diretoria de Engenharia indicando a viabilidade de contratação dos imóveis indicados, conforme PORTARIA GP 1022/2016? | | | |
| 10. Há previsão de recursos orçamentários, com indicação das respectivas rubricas (arts. 7º, § 2º, III, 14 e 38, <i>caput</i> , da Lei nº 8.666/1993); | | | |
| 11. Foi juntada a minuta de termo de contrato? | | | |
| 14. Comunicação à autoridade superior, no prazo de três dias , do ato que autoriza a dispensa ou reconhece a situação de inexigibilidade, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias (art. 26 da Lei nº 8.666/93). | | | |
| 15. A minuta de termo de contrato foi encaminhada à análise e aprovação pela assessoria jurídica, nos termos do parágrafo único do artigo 38, da Lei 8.666/93. | | | |
| 16. Há Autorização da Autoridade Competente para a contratação? | | | |
| 17. Existe Nota de Empenho? | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| 18. Há Publicação resumida do termo do contrato no Diário da Justiça Eletrônico? | | | |
| 19. Existe Publicação da Portaria de designação do fiscal e substituto? | | | |
| 20. O contrato foi incluído nos sistemas SACOP/TCE/MA, SCO/TJMA e CONTRACTUS/TJMA? | | | |