



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 0010\_D/2017 – TJ/MA**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO  
MARANHÃO E A EMPRESA FRANERE COMÉRCIO,  
CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA.**

Pelo presente instrumento, o **PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**, através do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.288.790/0001-76, com sede na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, situado à Av. Pedro II, s./n.º, Palácio “Clóvis Bevilácqua”, representado por seu Presidente, o **DES. CLEONES CARVALHO CUNHA**, brasileiro, residente e domiciliado na cidade de São Luís/MA, portador da Carteira de Identidade n.º 321.407 SSP/MA e do CPF n.º 125.896.243-87, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e a **EMPRESA FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA**, com sede na Av. dos Holandeses, n.º 2020, Calhau, nesta cidade de São Luís/MA, inscrita no CNPJ n.º 06.066.229/0001-05, Inscrição Estadual n.º 12084059-0, representada neste ato pelo **SR. MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS**, brasileiro, viúvo, empresário, inscrito no CPF n.º 061.723.183-49 e RG n.º 494.603 SSP/CE, doravante denominado **LOCADOR**, contratação esta em que a licitação fora dispensada com base no inciso X, art. 24 da Lei n.º 8.666/93, conforme consta no **Processo Administrativo n.º 45.205/2016**, devidamente ratificada pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, regido pela Lei antecipada, suas alterações e pela Lei n.º 8.245/91, nas condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO**

1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel, situado na Rodovia BR 135, KM 6, bairro Tibiri, nesta cidade, cuja ocupação destina-se ao funcionamento o 13º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X da Lei n.º 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia” da Diretoria de Engenharia.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1. O **LOCADOR** obriga-se a:



**ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016**

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. 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 da LOCATÁRIA;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;
- 3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.

**CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. 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;
- 4.1.3. 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;



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016

- 4.1.4. 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;
- 4.1.5. Comunicar à LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.7. Entregar imediatamente à 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;
- 4.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pela 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.

**CLÁUSULA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS**

5.1. 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;

5.1.1. 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 TJ/MA, com desconto no valor da locação.

§ 1º No caso do inciso II será realizado desconto no valor do aluguel, no limite de 80% do seu valor, a fim de ressarcir o valor total da reforma.



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016

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

5.2. Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pelo Tribunal de Justiça ou indenizados no valor equivalente, mediante aceite do locador.

§ 1º Na hipótese de devolução do imóvel mediante pagamento indenizatório, 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.

5.3. 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**;

5.4. 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 nº. 8.245/91.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 6.649,00 (seis mil seiscentos e quarenta e nove reais), perfazendo, no período de 12 (doze) meses, o montante de R\$ 79.788,00 (setenta e nove mil, setecentos e oitenta e oito reais), sendo que de acordo com a **Nota de Empenho 2017NE01236-TJMA**, serão pagos os valores referentes ao exercício financeiro de 2017;

6.2. O pagamento somente será efetivado após comprovada a documentação atualizada exigida para contratação.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

7.1. Em caso de necessidade de realização de obras de requalificação e adequação das instalações do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, este terá direito, com a devida anuência do **LOCADOR**, à carência de até 30 (trinta) dias para o início do pagamento do aluguel, contada da assinatura do contrato;

7.2. O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária do **LOCADOR**, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido;

7.3. O aluguel, ora pactuado, será reajustado de conformidade com a legislação em vigor;

7.4. Fica avençado que o **LOCADOR** assume total e inteira responsabilidade pela apresentação ao **LOCATÁRIO**, antes da assinatura do contrato e quando solicitado, das certidões negativas de débito



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016

de energia elétrica, água, IPTU e de outros encargos incidentes sobre o imóvel, sob pena de não ser celebrado o referido instrumento;

7.4.1. No caso de imóveis localizados no interior do Estado e que não houver recolhimento do IPTU, faz-se necessário a apresentação de declaração da Prefeitura Municipal informando o fato.

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

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

7.5.2. 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.

7.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato;

7.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, 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:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

#### CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÕES

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início na data de 10 / 05 /2017 e encerramento em 10 / 05 /2022, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, conforme Art. 12, da PORTARIA – GP 9222016.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves,



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016

mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

§1º É vedada a celebração de contratos com prorrogação automática, ou seja, sem anuência do proprietário ou autorização expressa da presidência do Tribunal.

8.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE E DA REVISÃO

9.1. Durante a vigência do contrato de locação de imóveis haverá reajustes anuais por apostilamento, tendo como índice o IGP-M ou outro que o substitua, acumulado em 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato.

9.2. É facultado ao proprietário solicitar revisão de valor da locação a cada sessenta meses, a contar do início do contrato, devendo para isso encaminhar ao Tribunal proposta de novo valor, com as devidas justificativas, e com antecedência mínima de sessenta dias do término da vigência.

#### CLÁUSULA DEZ – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	04102 – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
FUNÇÃO:	02 - JUDICIÁRIA
SUBFUNÇÃO:	061 – AÇÃO JUDICIÁRIA
PROGRAMA:	0543 - PRESTAÇÃO JURISDICIONAL
PROJETO ATIVIDADE:	4434 - ACESSO À JUSTIÇA
NATUREZA DE DESPESA:	339039 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

#### CLÁUSULA ONZE – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A gestão do contrato será feita pela **Diretoria Administrativa**, que fiscalizará a presente contratação, bem como acompanhará a vigência deste instrumento; demandará, em tempo hábil, as diligências para sua prorrogação, caso seja de interesse da LOCATÁRIA; e, por fim, determinará o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados durante a locação (art. 67, §§ 1º e 2º da Lei nº. 8.666/93), comunicando à autoridade superior para as providências cabíveis.



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016

11.2. O presente Contrato de Locação terá como fiscal o servidor **ARNOBIO SILVA DOS SANTOS**, Matrícula 101725, e, como suplente, o servidor **DURVAL RIBEIRO ALVES JUNIOR, MATRÍCULA 175612**, ambos lotados na Diretoria Administrativa.

## CLÁUSULA DOZE – DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir 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.

12.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

12.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.2.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir 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.

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

12.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

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

12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO N.º 45.205/2016

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

12.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3. Indenizações e multas.

**CLÁUSULA TREZE – DOS CASOS OMISSOS**

13.1. Fica estabelecido que, caso venha a ocorrer algum fato não previsto neste instrumento, estes deverão ser resolvidos entre as partes contratantes, respeitados o objeto deste contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial as Leis n.º 8.666/93, bem como a Lei n.º 8.245/91.

**CLÁUSULA QUATORZE – DOS REGISTROS E PUBLICAÇÕES**

14.1. A publicação da Resenha deste Contrato será providenciada pelo **LOCATÁRIO** na forma do art. 61, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/93.

**CLÁUSULA QUINZE – DO FORO**

15.1. 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 se acharem justas e contratadas, depois de lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sem rasuras.

São Luís/MA, 10 de maio de 2017

P/ LOCATÁRIO:

DES. CLEONES CARVALHO CUNHA  
Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão

P/ LOCADOR:

SR. MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS  
Locador



Tribunal de Justiça do Maranhão  
Diário da Justiça Eletrônico

RES-DCCONV - 3122017  
( relativo ao Processo 452052016 )  
Código de validação: 37240918A2

**RESENHA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 0010\_D/2017-TJ/MA, FIRMADO ENTRE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO (CONTRATANTE) E A EMPRESA FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA (CONTRATADA); PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 45.205/2016. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO:** 1.1. Locação do imóvel, situado na Rodovia BR 135, KM 6, bairro Tibiri, nesta cidade, cuja ocupação destina-se ao funcionamento o 13º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** 2.1. Art. 24, inciso X da Lei n.º 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “ locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia” da Diretoria de Engenharia. **CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL:** 6.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 6.649,00 (seis mil seiscentos e quarenta e nove reais), perfazendo, no período de 12 (doze) meses, o montante de R\$ 79.788,00 (setenta e nove mil, setecentos e oitenta e oito reais), sendo que de acordo com a **Nota de Empenho 2017NE01236-TJMA**, serão pagos os valores referentes ao exercício financeiro de 2017. **DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO:** 10/05/2017. **ASSINATURAS:** p/ **Contratante:** Des. Cleones Carvalho Cunha – Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão; p/ **Contratada:** Sr. Marcos Túlio Pinheiro Regadas – Representante Legal.

LAURA SUELY LAVRA AMARAL  
Pregoeiro Oficial  
Divisão de Contratos e Convênios  
Matrícula 113381

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 12/05/2017 13:40 (LAURA SUELY LAVRA AMARAL)

Informações de Publicação

83/2017	15/05/2017 às 12:33	16/05/2017
---------	---------------------	------------