ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO N.º 52.454/2015

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 11/2016 – TJ/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E A SRA. MARIA DO SOCORRO NERES OLIVEIRA.

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 321407 SSP/MA e do CPF n.º 125.896.243-87, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e, a **SRA. MARIA DO SOCORRO NERES OLIVEIRA**, doravante denominado **LOCADOR,** brasileira, portadora da carteira de identidade n.º 277.543.352.004-0 - SSP/MA e do CPF n.º 250.323.803-34, proprietária do imóvel situado na Av. Tancredo Neves, 985 – São Pedro da Água Branca/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do Fórum da Comarca de São Pedro da Água Branca - Maranhão , 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 54.454/2015**, devidamente ratificada pela 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 Av. Tancredo Neves, 985 – São Pedro da Água Branca/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do Fórum da Comarca de São Pedro da Água Branca – Maranhão.

1.2. Em nenhuma hipótese, o imóvel poderá ser usado em fins diversos do que se destina, sendo terminantemente proibido ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo, no todo ou em partes, ou cedê-lo, a qualquer título, a quem quer que seja.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo o contrato ser prorrogado, caso haja interesse entre as partes, observando-se a disposição do art. 62, § 3º, I da Lei n.º 8.666/93 e a Lei n.º 8.241/91;

2.2. O presente contrato de locação poderá ser prorrogado, se as partes contratantes assim ajustarem, por escrito;

2.3. As partes poderão, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo estipulado ao contrato, desde que ambos sejam notificados com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL

3.1. O valor mensal do aluguel é de R$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), perfazendo, no período de 12 (doze) meses o montante de R$ 40.800,00 (quarenta mil e oitocentos reais), sendo estimado para este exercício financeiro o valor de R$ 30.800,00 (trinta mil e oitocentos reais), referente aos meses de abril a dezembro/2016, os quais serão pagos de acordo com a NOTA DE EMPENHO 2016NE01097-TJMA

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

Maria do Socorro Neres Oliveira

3.3. O valor da locação poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, elegendo as partes, para esse caso, o índice IPC-A, divulgado pela IBGE, tendo como referência o índice fixado no 4º (quarto) mês anterior ao encerramento da vigência do contrato, aplicando-se, excepcionalmente, o princípio da livre negociação, obedecidas as normas da Lei n.º 8.245/91, e as alterações legais vigentes à época do ato renovatório;

3.3.1. No caso de vir a ser suprimido o índice escolhido entre as partes, será adotado, em substituição, o que no mês do ultimo reajustamento dele mais se houver aproximado, sem excedê-lo.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

4.1. 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;

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

4.3. O aluguel ora pactuado será reajustado em conformidade com a legislação em vigor;

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

4.4.1. 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.

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

4.5.1. No caso de Pessoa Física, à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional;

4.5.2. No Caso de Pessoa Jurídica, a apresentação das Certidões Negativas: da Fazenda Nacional, da Fazenda Estadual, dos Tributos Municipais, Previdenciária e do FGTS.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas com o pagamento do objeto deste Contrato correrão à Dotação Orçamentária seguinte:

FUNÇÃO:	02 – JUDICIÁRIA
SUBFUNÇÃO:	061 – AÇÃO JUDICIÁRIA
PROGRAMA:	0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL
PROJETO ATIVIDADE:	4434 – ACESSO À JUSTIÇA
NATUREZA DE DESPESA:	339036 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

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 Coordenadoria 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, bem como:

6.2. Ao **LOCATÁRIO** caberá:

6.2.1. Bem conservar o imóvel locado e a realizar nele as obras de reparação de estragos, a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

6.2.2. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

6.3. 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**;

6.4. 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 n.º 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS INDENIZAÇÕES

7.1. Ocorrendo as benfeitorias discriminadas no item 6.3, o valor despendido pelo **LOCATÁRIO**, poderá ser indenizado ou restituído mediante descontos de valores mensais, procedidos nos aluguéis do referido imóvel;

7.2. No caso de ocorrer a indenização ou restituição constante no subitem anterior, está deverá ser efetuada após o segundo pagamento do aluguel do imóvel em questão;

7.3. O **LOCATÁRIO**, antes da execução das benfeitorias, apresentará ao **LOCADOR** o Laudo dos Serviços a serem executados e o preço constante em orçamento, com finalidade de aprovação e autorização do **LOCADOR**.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DESPESAS

8.1. É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento das despesas relativas ao consumo de luz, água, utilização de serviços telefônicos, bem como quaisquer outros encargos fixados pelo Poder Público, que vierem a incidir sobre a utilização do imóvel;

8.2. É de inteira e exclusiva responsabilidade do **LOCADOR** o pagamento das despesas relativas aos tributos, taxas e emolumentos que não se enquadrem no que dispõe o subitem anterior e que incidam sobre a propriedade do imóvel, objeto deste contrato, tal como IPTU e os demais custos da mesma natureza, assim determinados pelo Poder Público;

8.3. Fica avençado, também, que o **LOCADOR** assume total e inteira responsabilidade pelos débitos das despesas decorrentes de energia elétrica, bem como de IPTU e demais impostos incidentes sobre o imóvel, anteriores a esta locação, o que deverá apresentar as respectivas certidões negativas.

CLÁUSULA NONA - DOS IMPEDIMENTOS

9.1. No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado por parte do **LOCATÁRIO**, poderá esta, alternativamente:

9.1.1. Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

9.1.2. Considerar rescindido o presente contrato.

Maria do Socorro Muniz

CLÁUSULA DÉCIMA - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

10.1. O **LOCATÁRIO** não poderá ceder, transferir ou sublocar total ou parcialmente o imóvel objeto do presente contrato, sem autorização do **LOCADOR**, sob pena de rescisão de pleno direito deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

11.1. Nenhuma das partes poderá ser responsabilizada por prejuízos resultantes de caso fortuito ou de força maior.

Parágrafo primeiro - Como procedimento para justificar a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, que impeça as partes de cumprirem os prazos neste estabelecidos, estas se obrigam, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data de tal ocorrência, a dar ciência, por escrito, à outra parte, da existência da força maior ou caso fortuito, apresentando as necessárias comprovações.

Parágrafo segundo - A parte notificada terá o prazo de 10 (dez) dias, a partir da data de recebimento da notificação da outra parte, para considerar justificada ou não a alegação da ocorrência de caso fortuito ou força maior.

Parágrafo terceiro - Na hipótese em que o caso fortuito ou força maior for aceito, poderão ser prorrogados os demais prazos, automaticamente, por tantos dias quantos durarem as causas impeditivas.

CLÁUSULA DÉCIMA - SEGUNDA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. 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 a autoridade superior para as providências cabíveis.

12.2. A designação do fiscal do contrato, a que se refere o artigo 67 da Lei n.° 8.666/93, recairá sobre o titular da unidade demandante do objeto do ajuste, que tenha solicitado ou participado da elaboração do termo de referência, conforme dispõe o artigo 2º da Portaria 457/2010-TJ.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo:

13.1.1. Por interesse de qualquer uma das partes, mediante comunicação formal, com aviso prévio de, no mínimo, 90 (noventa) dias;

13.1.2. Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - 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 DÉCIMA-QUINTA - 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.

ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO N.º 52.454/2015

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, perante 02 (duas) testemunhas que também o subscrevem, para maior validade jurídica.

São Luís/MA, 31 de maio de 2016.

P/ LOCATÁRIO:

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

P/ LOCADOR:

SRA. MARIA DO SOCORRO NERES OLIVEIRA
Locador

TESTEMUNHAS:

1) NOME: Joatan B. Alcide CPF: 038.236.113-05

2) NOME: Jocione Pedroso da Cruz CPF: 006.292.203-36

Tribunal de Justiça do Maranhão
Diário da Justiça Eletrônico

RES-DCCONV - 1582016
(relativo ao Processo 524542015)
Código de validação: 69E4719E53

RESENHA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 11/2016, CELEBRADO ENTRE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E **A SRA. MARIA DO SOCORRO NERES OLIVEIRA**; PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 52.454/2015 - TJMA; **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO:** O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel situado na Av. Tancredo Neves, 985 – São Pedro da Água Branca/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do Fórum da Comarca de São Pedro da Água Branca – Maranhão. **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DA LOCAÇÃO:** 3.1. O valor mensal do aluguel é de R$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), perfazendo, no período de 12 (doze) meses o montante de R$ 40.800,00 (quarenta mil e oitocentos reais), sendo estimado para este exercício financeiro o valor de R$ 30.800,00 (trinta mil e oitocentos reais), referente aos meses de abril a dezembro/2016, os quais serão pagos de acordo com a NOTA DE EMPENHO 2016NE01097-TJMA. CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 5.1. As despesas com o pagamento do objeto do contrato correrão à dotação orçamentária seguinte: FUNÇÃO: 02 – JUDICIÁRIA; SUBFUNÇÃO: 061 – AÇÃO JUDICIÁRIA; PROGRAMA: 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; PROJETO ATIVIDADE: 4434 – ACESSO À JUSTIÇA; NATUREZA DE DESPESA: 339036 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA. DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO: 31/05/2016. ASSINATURAS: p/ Locatário: Des. Cleones Carvalho Cunha – Presidente do TJ/MA; p/ Locador: Sra. Maria do Socorro Neres Oliveira.

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

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 01/06/2016 10:40 (LAURA SUELY LAVRA AMARAL)

Informações de Publicação

100/2016	02/06/2016 às 13:04	03/06/2016