

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO
MARANHÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – IDENTIFICAÇÃO:

1.1 - UNIDADE REQUISITANTE: **Fórum de São Pedro da Água Branca/MA**

2 - OBJETO:

Locação do imóvel situado na Avenida Tancredo Neves, N° 985, São Pedro da Água Branca/MA, com área de mínima de 362,92 m², sendo 242,31m² de área construída destinada a abrigar Fórum de São Pedro da Água Branca/MA.

3 - JUSTIFICATIVA:

A contratação em tela faz-se necessária tendo em vista a formalização de NOVO CONTRATO LOCAÇÃO, uma vez que o imóvel já está adaptado para abrigar funcionalmente o supracitado juízo; e em face à inexistência de imóvel de propriedade do TJMA que esteja disponível para abrigar o referido Fórum, conforme informações especificações registradas no Parecer Técnico (em anexo) emitido pela Diretoria de Engenharia do TJMA; tendo em consideração que o imóvel está em conformidade com a Portaria – GP-722020, que dispõe sobre a regulamentação de procedimentos administrativos para locação de imóveis no âmbito da Justiça Estadual.

4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

O terreno e sua respectiva construção, objeto desta avaliação, estão localizados à Avenida Tancredo Neves, N° 985, São Pedro da Água Branca - MA. Os Limites são os seguintes: FRENTE com a Avenida Tancredo Neves e medindo 13,55m, FUNDO limitando-se com um imóvel de terceiros e medindo 21,55m, LATERAL DIREITA limitando-se com o imóvel da Sra. Maria do Socorro Neres Oliveira e medindo 21,70m, e LATERAL ESQUERDA limitando se com a Rua Treze de Maio e medindo 21,70m. O terreno onde se situa o imóvel está localizado em uma área comercial da cidade de São Pedro da Água Branca, centro da cidade, tendo sua característica topografia plana e sua forma geométrica irregular (em forma de "L"), com as seguintes dimensões: frente = 13,55m, lateral esquerda = 21,70m, lateral direita = 29,70m (perímetro lateral), fundo = 21,55 m. O Terreno possui **área de 362,92m²**.

A Avenida Tancredo Neves hoje constitui-se a principal via da cidade, é pavimentada, e fica no centro comercial da cidade. Existe rede elétrica e de iluminação pública, rede de abastecimento de água e telefônica. Nas proximidades existem prédios comerciais, comércio diversificado e prédios públicos, possuindo toda a infra-estrutura básica.



A edificação possui 01 (um) pavimento com características residenciais adaptadas ao funcionamento do Fórum, e encontra-se em boas condições de uso.

As principais características construtivas da edificação são: estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria de tijolo cerâmico, revestidas com argamassa de cimento e areia, forro de madeira envernizada, cobertura em estrutura de madeira de lei com telhas cerâmicas, piso cerâmico, revestimento cerâmico (banheiros e parte da cozinha), esquadrias em madeira, pintura PVA com massa corrida, vários ambientes internos e uma ampla área no fundo com 03 (três) banheiros públicos. Na área do fundo há a necessidade de construção de uma garagem para o magistrado. No fundo do terreno, existe ainda um salão, medindo 8,0x8,0m, com piso e revestimento cerâmicos e forro de madeira, em boas condições. Desse modo, a área construída total do imóvel perfaz 242,31m².

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 IGP-M 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-á pelo pagamento de energia elétrica, água e esgoto que incidirem sobre o imóvel durante o período 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 Edilson Ribeiro Gomes Filho, matrícula 106575, e nos impedimentos e/ou afastamentos legais do mesmo, ao substituto designado através de portaria expedida pelo Diretor Geral deste Tribunal, sendo, no caso, a servidora Thaís Santos Nina, matrícula 178152.
- 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 precípuas 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 2.002.

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.

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.

SPAB/MA, 04 de MAIO de 2023.

Laércio Avelino Lima MAT. 199372.

ASSINATURA

(nome e matrícula DO SERVIDOR)