



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO N.º 15.577/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 98/2014 – TJ/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E O SR.
ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, com sede na cidade de São Luis, Estado do Maranhão, na Av. Pedro II, s/n.º, Palácio "Clovis Beviláqua", inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.288.790/0001-76, representado por seu Presidente, a DESA. CLEONICE SILVA FREIRE, brasileira, residente e domiciliada na cidade de São Luis/MA, portadora da Carteira de Identidade n.º 93558 SSP/MA e do CPF n.º 069.079.973-04, neste ato denominado LOCATÁRIO, e, o SR. ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador do RG n.º 74.152 SSP/MA e do CPF n.º 001.370.813-91, residente e domiciliado na Av. Brasil, n.º 05, Olho D'Água, CEP 65065-070, nesta Capital, doravante denominado LOCADOR, proprietário do imóvel situado na Rua do Egito, n.º 139, Centro, nesta capital, destinado às instalações do 1º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luis/MA, contratação esta em que a Licitação foi dispensada com base no inciso X, do artigo 24 da Lei n.º 8.666/93, 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, celebram:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

- 1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel localizado na Rua do Egito, n.º 139, Centro, nesta capital, destinado às instalações do 1º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luis/MA;
- 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 da publicação, 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 o Art. 51 da Lei n.º 8.241/91;
 - 2.1.1. Caso o contrato não seja renovado em tempo hábil, o pagamento referente aos aluguéis sem cobertura contratual dar-se-á através de indenização;
- 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\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais), perfazendo no período de 12 (doze) meses, o montante de R\$ 75.600,00 (setenta e cinco mil e seiscentos reais), sendo que, de acordo com a Nota de Empenho n.º 2014NE02609/TJ/M, o crédito inicial disponibilizado é de R\$ 25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais);
- 3.2. O valor da locação poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, elegendo as partes, para esse caso, o índice IPC-A, divulgado pelo 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;
 - 3.2.1 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. O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária do LOCADOR, até o dia 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido;

AA

100

MINISTRY OF DEFENSE
GENERAL SECRETARIAT
BUDAPEST

SECRET

MEMORANDUM FOR THE RECORD
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text block]





ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO N.º 15.577/2014

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

4.3. 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;

4.3.1. No caso do município não cobrar o IPTU, o **LOCADOR** deverá apresentar uma Declaração informando que a Prefeitura deste município não cobra o referido imposto.

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

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

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

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

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**.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO N.º 15.577/2014

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.

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 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/MA;

12.3. O presente Contrato de Locação terá como fiscal o servidor DIEGO PADILHA TRINDADE, MAT 135871 e, como suplente, o servidor ARNOBIO SILVA DOS SANTOS MAT. 101725, ambos lotados na Diretoria Administrativa do Tribunal de Justiça.

CLÁUSULA DÉCIMA - TERCEIRA – DA RESCISÃO

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

AA

Duo



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO N.º 15.577/2014

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

E, por se acharem justas e contratadas, depois de lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, sem rasuras, perante 02 (duas) testemunhas que também o subscrevem, para maior validade jurídica.

São Luís/MA, 04 de setembro de 2014.

P/ LOCATÁRIO:


DESA. CLEONICE SILVA FREIRE
Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão

P/ LOCADOR:


SR. ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO
Proprietário

TESTEMUNHAS:

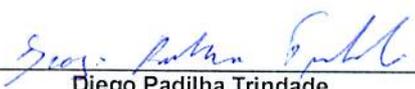
NOME: Joana Amaral

NOME: Joana Amaral

CPF: 937.216.413-53

CPF: 149.257.613-15

Fiscal do contrato:


Diego Padilha Trindade
Matrícula: 135871



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESENHA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 98/2014, CELEBRADO ENTRE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E O SR. ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO; PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 15.577/2014- TJMA;OBJETO: O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel localizado na Rua do Egito, n.º 139, Centro, nesta Capital, destinado às instalações do 1.º Juizado Cível e das Relações de Consumo de São Luís/MA;**BASE LEGAL:** Lei n.º 8.666/93;**LOCATÁRIO:** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO;**LOCADOR:**SR. ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO;**DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO:**04/09/2014; **VALOR DO CONTRATO:** O valor mensal do aluguel será de **RS 6.300,00 (Seis mil e trezentos reais)**, perfazendo no período de 12 (doze) meses, o montante de **RS 75.600,00 (Setenta e cinco mil e seiscentos reais)**; **PRAZO DE LOCAÇÃO:** O prazo da locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da publicação, podendo ser prorrogado, caso haja interesse entre as partes, observando-se a disposição do art. 62, parágrafo 3º, inciso I, da Lei n.º 8.666/93 e o Art. 51 da Lei n.º 8.241/91;**DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:FUNÇÃO:** 02 – JUDICIÁRIA; **SUBFUNÇÃO:** 061- AÇÃO JUDICIÁRIA; **PROGRAMA:** 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; **PROJETO/ATIVIDADE:** 4434 – ACESSO À JUSTIÇA;**NATUREZA DA DESPESA:**339036 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA; **ASSINATURAS:** p/ Locatária: DESA. CLEONICE SILVA FREIRE – Presidenta do TJ/MA; p/ Locador: SR. ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO. **FISCAL DO CONTRATO:** SR. DIEGO PADILHA TRINDADE. São Luís, 18 de setembro de 2014.

Informações de Publicação

Edição	Disponibilização	Publicação
175/2014	19/09/2014 às 00:00	22/09/2014

[Imprimir](#)

