

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de
São Luis

TR-6JECEDRCSL - 32022
Código de validação: C31E70B63E

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – IDENTIFICAÇÃO:

1.1 - UNIDADE REQUISITANTE: 6.º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUIS - MA

2 - OBJETO:

Locação do imóvel com área de mínima de 212,07 m² destinado a abrigar as instalações do 6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, em conformidade com o art. 2º, § 3º da Portaria GP 72/2020.

3 – JUSTIFICATIVA:

A contratação em tela faz-se necessária tendo em vista que o contrato de locação do imóvel onde está situado o juizado finaliza em agosto do corrente ano, e este não atende mais as necessidades da magistrada, servidores, bem como dos jurisdicionados tendo em vista tratar-se de uma residência muito antiga, de difícil manutenção, inclusive gerando condições insalubres como umidade e mofo, sem condições de acessibilidade adequada devido a construção seguir padrões obsoletos, além do fato de estar localizada fora da área de abrangência (competência) do aludido juizado, nos termos da Resolução 61/2013, o que se contrapõe aos fundamentos dos Juizados de facilitar o acesso à Justiça estando próximo à população atendida.

Além disso, constatou-se a inexistência de imóvel de propriedade do TJMA que esteja disponível para abrigar o 6.º Juizado Cível de São Luis – MA, especificamente dentro de sua área de abrangência, conforme informação do setor competente, bem como estar em conformidade com a Portaria - GP 72/2020 no que couber.

Assim, quanto a escolha do imóvel a ser locado, foram considerados os seguintes fatores como justificativa:

- Dentro dos bairros de abrangência do 6º JEC a maioria dos imóveis são residenciais, não dispondo de opções compatíveis para receber uma unidade de trabalho corporativa, especialmente quanto a divisão e disposição de salas, segurança, acessibilidade e estacionamento, sendo o imóvel apontado o único encontrado dentro da área de abrangência que atenda às necessidades peculiares de uma unidade judicial;

- O imóvel indicado está em localização privilegiada dentro da área de abrangência do Juizado, com transporte público acessível, sistema próprio de segurança interna, sendo



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de
São Luis

o local concebido como ambiente corporativo, planejado para receber empresas/instituições, inclusive já abrigando outros órgãos públicos, como PROCON, por exemplo, que é um órgão cujo trabalho está diretamente relacionado às demandas dos Juizados, sendo este um fator que otimizará o acesso do cidadão à prestação jurisdicional; além disso, a construção segue padrões modernos de engenharia e adequação às condições de acessibilidade e sustentabilidade, com salas bem dispostas, sistema de ventilação apropriado e moderno, necessitando de intervenções mínimas de adequação, bem como de manutenção, o que por si só já resulta em economia para a Administração Pública.

Dessa forma, ressalta-se que o imóvel em questão apresenta um custo benefício bem mais vantajoso se comparado ao atual imóvel locado, considerando especialmente os custos já dispendidos como manutenção predial, limpezas específicas (capina), abastecimento particular de água potável, e demais custos inerentes a um imóvel muito antigo.

4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel situado na Avenida Daniel de La Touche, Maranhão Novo, Centro Empresarial Shopping da Ilha, São Luís – MA, de propriedade do Centro Empresarial Shopping da Ilha composta de 6(seis) salas comerciais no 14.º andar, e um setor de circulação, 6(seis) banheiros, totalizando uma área de 212,07 m², servidas por escadas rolantes e elevadores, e toda a infraestrutura típica de um Shopping Center, 14 vagas de estacionamento com segurança, no bairro Maranhão Novo, destinado a abrigar o 6.º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís-MA, em conformidade com a Portaria GP 722020, especialmente o disposto no art. 2º, § 3 (“*Excepcionalmente, poderá ser admitida a apresentação de duas ou somente uma proposta, desde que expressamente justificado pelo requerente, devido às peculiaridades do mercado imobiliário local ou das características do imóvel a ser locado*”).

5 - DO VALOR CONTRATADO:

5.1 O valor a ser contratado será obtido pela conformidade da proposta apresentada com o parecer técnico sobre valor de locação de imóvel do setor de Engenharia do Tribunal de Justiça, 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 - 722020, 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de
São Luis

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 a pelo pagamento de energia elétrica, água e esgoto que incidirem sobre o imóvel durante o período da vigência da LOCAÇÃO.

5.5. 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 nº. 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 nº. 8.666/93.

8 - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de
São Luis

8.1. Caberá a fiscalização do contrato aos servidores(a) indicados pela Diretoria Administrativa do TJ/MA, através de portaria expedida pelo Diretor Geral deste Tribunal.

8.2. Ao Fiscal do Contrato competirá administrar a execução do mesmo, informar com 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.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de
São Luis

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:

O imóvel que atende ao Termo de Referência para Locação de Imóvel deverá passar por vistoria da Diretoria de Engenharia deste Tribunal para posterior aprovação.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de
São Luis

São Luis - MA, 23 de novembro de 2022.

LUCIMARY CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS
Juíza - Final
6º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luis
Matrícula 20057

Documento assinado. SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL, 23/11/2022 23:04 (LUCIMARY CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS)

