

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 05/09, QUE ENTRE SI FAZEM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E A SRA. MARIA DAS GRAÇAS SOUZA DE ARAÚJO.

Pelo presente instrumento, o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**, inscrito no CNPJ/MF, sob o n.º 05.288.790/0001-76, com sede na Av. Dom Pedro II, s/n, Palácio "Clovis Bevilácqua", Centro, Cep: 65010-450, São Luís/MA, neste ato representado por seu Presidente, o **DES. JAMIL DE MIRANDA GEDEON NETO**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de São Luís/MA, portador da carteira de identidade n.º 96152798-6 SSP/MA e do CPF n.º 153.098.863-20, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO**, e a **SRA. MARIA DAS GRAÇAS SOUZA DE ARAÚJO**, brasileira, casada, RG n.º 20820994-8 SSP/MA e CPF n.º 077.017.053-68, residente e domiciliado nesta cidade, proprietária do imóvel localizado à Rua Dr. José Mendes Junior, n.º 332, Centro, na cidade de Santa Luzia do Tide (MA), cuja ocupação destina-se às **instalações do Fórum da Comarca de Santa Luzia do Tide (MA)**, neste ato denominado **LOCADOR**, têm entre si, justo e avençado e celebram por força do presente Instrumento, elaborado de acordo com o art. 62, § 3º, I, da Lei n.º 8.666/93 e demais alterações posteriores, o **PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO N.º 05/09**, decorrente do Processo Administrativo n.º 49.498/09, contratação esta em que a licitação fora dispensada com base no inc. X, do art. 24 da Lei n.º 8.666/93, observados os demais preceitos nela insertos, bem como a Lei n.º 8.245/91, devidamente ratificado pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado, mediante a alteração das Cláusulas Segunda, Terceira, Quarta, Sexta, Oitava e Décima Terceira do contrato supra referido e nas condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DA LOCAÇÃO

1.1 O prazo da locação será de 12 (doze) meses, 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 8.245/91;

1.1.1 Caso o contrato não seja renovado em tempo hábil, o pagamento referente aos aluguéis se cobertura contratual dar-se-á através de indenização.

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

1.3 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 SEGUNDA - DO VALOR DO ALUGUEL

2.1. O valor mensal do aluguel é de **R\$ 1.354,84 (Hum mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos)**, perfazendo no período de 12 (doze) meses, o montante de **R\$ 16.258,08 (Dezesseis mil, duzentos e cinquenta e oito reais e oito centavos)**, conforme nota de empenho n.º 2010NE00210;

2.2. O valor da locação poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, elegendo as partes para esse caso, o índice IGP-M, divulgado pela FGV, 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.

2.2.1 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 TERCEIRA - DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

3.1 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;

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

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

3.4 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;

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

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

3.5.1 No caso de Pessoa Física à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional;

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

CLÁUSULA QUARTA - DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

4.1 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 nº 8.245/91, bem como:

4.2 Ao **LOCATÁRIO** caberá:

4.2.1 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;

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

4.3 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**;

4.4 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 QUINTA - DAS DESPESAS

5.1 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.

5.2 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;

5.3 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 SEXTA - RESCISÃO

6.1 O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo:

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

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

Ficam ratificadas todas as demais Cláusulas e condições do Contrato original, não alteradas pelo presente Termo Aditivo.

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

São Luis/MA, 28 de janeiro de 2010.

P/ LOCATÁRIO:



DES. JAMIL DE MIRANDA GEDEON NETO
Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão

P/ LOCADOR:



SRA. MARIA DAS GRÇAS SOUZA DE ARAUJO
Proprietária

TESTEMUNHAS:

NOME: _____ NOME : _____

CPF: _____ CPF: _____