



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO Nº. 8.736/2016

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 05/2016– TJ/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE
ENTRE SI FAZEM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DO MARANHÃO E A EMPRESA STELA
IMÓVEIS LTDA.

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 Beviláqua", 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 321.407 SSP/MA e do CPF n.º 125.896.243-87, neste ato denominado LOCATÁRIO, e a Empresa STELA IMÓVEIS LTDA, CNPJ 09157301/0001-06, situada a Rua Rio Grande, 101 Açailândia/MA, que tem como representante legal a Sra. Stela Martins Chaves Anicácio, brasileira, casada, CPF nº 768.685.593-72, corretora de imóveis, registrada no CRECI sob o nº 1852 da 20ª Região, administradora do imóvel de propriedade da Sra. WALDELICY GONÇALVES DA COSTA, situado na Rua Santos Dumont, 234 – Centro, Açailândia/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do Juizado Especial Cível e Criminal de Açailândia/MA - JECRIM, doravante denominado LOCADOR, contratação esta em que a licitação fora dispensada com base no inciso X, art. 24, da Lei nº. 8.666/93, conforme consta no Processo Administrativo nº. 8.736/2016, devidamente ratificada pela Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, regido pela Lei antecipada, suas alterações e pela Lei nº. 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 Rua Santos Dumont, 234 – Centro Açailândia/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do Juizado Especial Cível e Criminal de Açailândia – JECRIM;

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 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 será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), perfazendo no período de 12 (doze) meses o montante de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), sendo que de acordo com a Nota de Empenho 2016NE00616-TJMA serão pagos os valores referentes ao exercício financeiro de 2016.

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

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 último 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;



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO Nº. 8.736/2016

4.2. O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária do Procurador, desde que haja expressa autorização na procuração, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido.

4.3. O aluguel, ora pactuado, será reajustado de 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 à 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 conta de Dotação Orçamentária:

FUNÇÃO	02 - JUDICIÁRIA
SUBFUNÇÃO:	061 - JUDICIÁRIA
PROGRAMA:	0543 - PRESTAÇÃO JURISDICIONAL
PROJETO ATIVIDADE	4434 - ACESSO A JUSTIÇA
NATUREZA DA DESPESA:	339036 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA FISICA

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 nº. 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 nº. 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DESPESAS

7.1. 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.

7.2. 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;



**ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO Nº. 8.736/2016**

7.3. 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 OITAVA - DOS IMPEDIMENTOS

8.1. 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:

8.1.1. 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;

8.1.2. Considerar rescindido o presente contrato.

CLÁUSULA NONA - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

9.1. 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 – DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

10.1. 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 PRIMEIRA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. 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.

11.2. O presente Contrato de Locação terá como fiscal a servidora Liliane de Jesus Barbosa Mendes, matrícula 115725, e como suplente Flávia de Jesus Moraes Buna, matrícula 103762, matrícula 106575, ambos lotados na Diretoria Administrativa;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS REGISTROS E PUBLICAÇÕES

13.1. A publicação da Resenha deste Contrato será providenciada pelo **LOCATÁRIO** na forma do art. 61, parágrafo único, da Lei nº. 8.666/93.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PROCESSO Nº. 8.736/2016

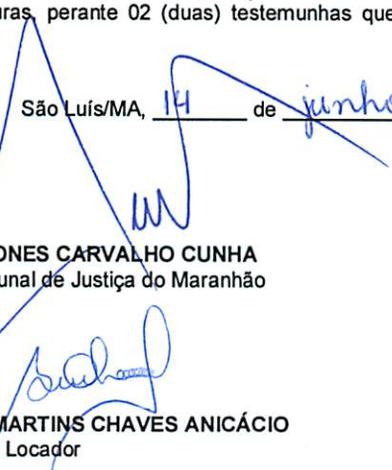
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Açailândia/MA, 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 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, 14 de junho de 2016.

P/ LOCATÁRIO:


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

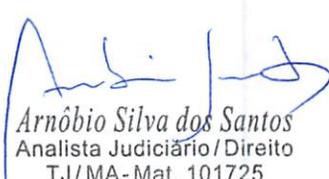
P/ LOCADOR:


SRA. STELA MARTINS CHAVES ANICÁCIO
Locador

TESTEMUNHAS:

1) NOME: Loiene dos Santos de Abreu CPF: 179 439 493-15

2) NOME: Ismael de Abreu CPF: 509 389-083-91


Arnóbio Silva dos Santos
Analista Judiciário/Direito
TJ/MA - Mat. 101725



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RES-DCCONV - 2022016
(relativo ao Processo 87362016)
Código de validação: 3FBC348184

RESENHA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 05/2016, CELEBRADO ENTRE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E A EMPRESA STELA IMÓVEIS LTDA; PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 8736/2016 - TJMA; CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO 1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel situado na Rua Santos Dumont, 234 – Centro - Açailândia/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do Juizado Especial Cível e Criminal de Açailândia – JECRIM; 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 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 será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), perfazendo no período de 12 (doze) meses o montante de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), sendo que de acordo com a Nota de Empenho 2016NE00616-TJMA serão pagos os valores referentes ao exercício financeiro de 2016. 3.2. O pagamento somente será efetivado após comprovada a documentação atualizada exigida para contratação; **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 – JUDICIÁRIA; PROGRAMA: 0543 - PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; PROJETO ATIVIDADE 4434 - ACESSO A JUSTIÇA; NATUREZA DA DESPESA: 339036 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA. DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO: 14 de junho de 2016. ASSINATURAS: p/ Locatária: Des. Cleones Carvalho Cunha – Presidente do TJ/MA; p/ Locador: Sra. Stela Martins Chaves Anicácio.

SANILLE PINHO FIGUEIRÊDO DE MENDONÇA
Técnico Judiciário - Apoio Téc. Administrativo
Divisão de Contratos e Convênios
Matrícula 172940

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 16/06/2016 14:30 (SANILLE PINHO FIGUEIRÊDO DE MENDONÇA)

Informações de Publicação

Edição	Disponibilização	Publicação
111/2016	17/06/2016 às 11:17	20/06/2016