PROCESSO N.º 44.820/2021 – TJMA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 0016_D/2022 – TJMA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E A EMPRESA FRANERE PARTICIPAÇÕES S/A.

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, órgão do Poder Judiciário, inscrito no CNPJ sob o n.º 05.288.790/0001–76, com sede na Av. Dom Pedro II, s/nº, Palácio "Clovis Bevilácqua", Centro, CEP: 65.010-905, São Luís/MA, representado pelo Vice-Presidente, no Exercício da Presidência, o **Desembargador RICARDO TADEU BUGARIN DUAILIBE,** brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob o n° 074.842.163-72 e portador da Carteira de Identidade nº 122.524 SSP/MA, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro, a empresa **FRANERE PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob o n.° 12.218.498/0001-42, com sede na Av. dos Holandeses, n.° 2020, sala 1300, bairro: Calhau, nesta cidade de São Luís/MA, CEP: 65071-380, *e-mail*: jesus@franere.com.br, telefone: (98) 4009-2030 representada pelo **Sr. MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.° 494.603-SSP/CE, inscrito no CPF sob n.° 061.723.183-49, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, contratação em que a licitação fora dispensada com base no inciso X, art. 24 da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme consta no Processo Administrativo n.º 44.820/2021 – TJMA, devidamente ratificada pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, regido pela Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, e pela Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, nas condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel situado na Rodovia BR 135, KM 6, bairro Tibiri, nesta cidade de São Luís (MA), cuja ocupação destina-se ao funcionamento do 13º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO

2.1. O presente contrato tem fundamento no art. 24, X da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, na Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Portaria n.º 72, de 22 de janeiro de 2020.

2.2. O **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** vinculam-se plenamente ao presente contrato e aos documentos que integram o Processo Administrativo n.° 44.820/2021 – TJMA, e que são partes integrantes deste instrumento, independente de transcrição, e na **DECISÃO – GP 38952022.**

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, a contar da data de sua assinatura, nos termos do artigo 8° da Portaria n.º Portaria n.º 72, de 22 de janeiro de 2020.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

4.1.9. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;

4.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

4.1.12. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

5.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.1.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
5.1.5. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
5.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
5.1.7. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;
5.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
5.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991;
5.1.10. Comunicar ao **LOCADOR**, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

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 Diretoria 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, de 18 de outubro de 1991;
6.1.1. A Diretoria de Engenharia fará vistoria no imóvel a ser locado e, verificada a necessidade de realizar reformas, informará ao proprietário e ao requisitante quanto às possibilidades de:
I. Reforma sob responsabilidade do proprietário no prazo estipulado pela Diretoria de Engenharia;
II. Reforma sob responsabilidade do TJ/MA, com desconto no valor da locação.
§ 1° No caso do inciso II será realizado desconto no valor do aluguel, no limite de 80% do seu valor, a fim de ressarcir o valor total da reforma.
§ 2° A reforma sob a responsabilidade do Tribunal não poderá ser autorizada quando o seu valor superar o total do somatório dos valores a serem descontados da locação durante o período da vigência contratual.
6.2. Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pelo Tribunal de Justiça ou indenizados no valor indicado em laudo resultante da vistoria técnica da Diretoria de Engenharia, mediante aceite do **LOCADOR**.

§ 1º Na hipótese de devolução do imóvel mediante pagamento indenizatório, o Tribunal de Justiça ficará isento de qualquer responsabilidade quanto ao imóvel (aluguéis, água, luz etc.), a partir do aceite do **LOCADOR**, ficando estipulado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a realização do pagamento.

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, de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR

7.1. O valor mensal do aluguel será de **R$ 8.964,71 (oito mil, novecentos e sessenta e quatro reais e setenta e um centavos),** perfazendo no período de 60 (sessenta) meses o valor total de **R$ 537.882,60 (quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e dois reais e sessenta centavos)**.

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

8.1. 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.

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

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

8.4. 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;

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

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

8.5.1. No caso de Pessoa Física, à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional e Certidão de Regularidade Trabalhista;

8.5.2. No Caso de Pessoa Jurídica, à apresentação das Certidões Negativas: da Fazenda Nacional, da Fazenda Estadual, dos Tributos Municipais, Previdenciária e do FGTS, bem como Certidão de Regularidade Trabalhista.

8.6. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR** que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
8.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:
EM = I x N x VP, sendo:
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela a ser paga.
I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \qquad I = \frac{(6/100)}{365} \qquad I = 0{,}00016438,\ TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%.$$

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE
9.1. Durante a vigência do contrato de locação de imóvel haverá reajuste anual, por Termo de Apostilamento, tendo como índice o **IPCA** ou outro que o substitua, acumulado em 12 (doze) meses, contados do 4º (quarto) mês anterior ao aniversário do Contrato.

CLÁUSULA DEZ – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
10.1. As despesas com o pagamento do objeto deste Contrato correrão à conta de Dotação Orçamentária: **UNIDADE ORÇAMENTÁRIA**: 04102 – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA; **FUNÇÃO**: 02 – JUDICIÁRIA; **SUBFUNÇÃO**: 061 – AÇÃO JUDICIÁRIA; **PROGRAMA**: 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; **PROJETO ATIVIDADE**: 4937 – ACESSO À JUSTIÇA – CGJ; **NATUREZA DE DESPESA**: 339039 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA.
10.2. A despesa estimada para o corrente execício é de 71.717,68 (setenta e um mil, setecentos e dezessete reais e sessenta e oito centavos), conforme exarado no DESPACHO-CO nº 1636, de 25 de abril de 2022.
10.3. A despesa para o exercício subsequente será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada ao **LOCATÁRIO**, na Lei Orçamentária Anual.
10.4. As despesas inerentes à execução deste Contrato serão liquidadas através da **Nota de Empenho n.º 2022NE001316-TJMA**, emitida em 27/05/2022, à conta da dotação orçamentária especificada nesta cláusula.

CLÁUSULA ONZE – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO
11.1. Caberá à Diretoria Administrativa do Tribunal de Justiça a Gestão do Contrato.
11.2. Os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização estão designados na Portaria anexa a este instrumento.

CLÁUSULA DOZE – DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

12.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

12.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei n.° 8.666, de 21 de junho de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

12.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n.° 8.666, de 21 de junho de 1993, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

12.2.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.° 8.666, de 21 de junho de 1993, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

12.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA TREZE – DAS VEDAÇÕES

13.1. É vedada a locação de imóvel de propriedade de servidor ou membro do TJMA, bem como de seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até terceiro grau, inclusive de servidor investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento no TJMA, conforme Portaria – GP 72/2020 de 22 de janeiro de 2020.

CLÁUSULA QUATORZE – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Fica estabelecido que, caso venha a ocorrer algum fato não previsto neste instrumento, estes deverão ser resolvidos entre as partes contratantes, respeitados o objeto deste contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, e pela Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA QUINZE – DA PUBLICAÇÃO

15.1. O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação de forma resumida deste Contrato no Diário da Justiça eletrônico, em obediência ao disposto no § único do artigo 61 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO FORO

16.1. 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 assim estarem justas e contratadas as partes, por seus representantes legais, assinam o presente Contrato em duas vias, de igual teor e forma.

São Luís (MA), 20 de JUNHO 2022.

Desembargador RICARDO TADEU BUGARIN DUAILIBE
Vice-Presidente, no Exercício da Presidência
Locatário

MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS
Representante da empresa FRANERE PARTICIPAÇÕES S/A
Locador