

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1 - IDENTIFICAÇÃO:**

1.1 - UNIDADE REQUISITANTE: 13º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís

**2 - OBJETO:** Locação de imóvel para abrigar as instalações do 13º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo,

**3 - JUSTIFICATIVA:** A contratação em tela faz-se necessária tendo em vista a necessidade de instalação do 13º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo em imóvel dentro de sua área de abrangência, para facilitar o acesso dos jurisdicionados aos serviços daquele Juizado.

**4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:**

Imóvel com área de, no mínimo 300 m<sup>2</sup>, para abrigar as instalações do 13º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, devendo está localizado na área de abrangência o Juizado, qual seja: São Luis - Bairros: Maracanã, Pedrinhas, Tajipuru, Quebra-Pote, Vila Itamar, Vila Nova República, Vila Sarney, Tibiri, Tibirizinho, Vila Funil, Vila Industrial, Coquinho, Tajaçoaba, Vila Magril, Distrito Industrial, Rio Grande, Matinha, Bacabalzinho, Riacho Alegre, Estiva, Coqueiro, Itapera, Vila Esperança e Vila Maranhão.

**5 - DO VALOR CONTRATADO:**

5.1 O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta, negociado com os proponentes tendo como parâmetro de negociação a margem dos valores de mercado para locação, apontados em laudo de vistoria e avaliação prévia elaborado pela Diretoria de Engenharia deste TJMA, nos termos da Portaria – GP 722020, comprovando 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 IPCA 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.

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 obrigar-se-á pelo pagamento de energia elétrica, água e esgoto que incidirem sobre o imóvel durante o período 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 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por até 60 (sessenta) meses consecutivos, nos termos do artigo 57, II, da Lei 8666/93.

## **7 - DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO PARA A SELEÇÃO DO LOCADOR:**

7.1. O Locador deverá comprovar sua condição de Regularidade Fiscal, Federal e Trabalhista, 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:**

8.1. Caberá a fiscalização do contrato ao servidor Fiscal Titular: Arnóbio Silva dos Santos, matrícula 101725 e nos impedimentos e/ou afastamentos legais do mesmo, ao substituto Durval Ribeiro Alves Júnior, matrícula 175612, designados através de portaria expedida pelo Diretor-Geral deste Tribunal.

8.2. Ao Fiscal do Contrato competirá administrar a execução do mesmo, informar com a 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 pela Diretoria de Engenharia "LAUDO 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.

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 2.002<sup>1</sup>.

#### **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:**

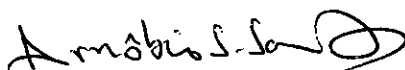
11.1. É competente o foro da Justiça Estadual, com exclusão de outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer litígios oriundos do presente contrato.

#### **12. 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).

#### **13 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

Todos os imóveis que venham a atender ao Termo de Referência para Locação de Imóvel deverão passar por vistoria da Diretoria de Engenharia deste Tribunal para posterior aprovação. São Luis, 27 de abril de 2022.



Arnóbio Silva dos Santos  
Fiscal do Contrato  
Mat. 101725