

PROCESSO N.º 27560/2019/TJMA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 0023_D/2019 - TJ/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E O SR. ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO.

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 cidade de São Luís, Estado do Maranhão, situado à Av. Pedro II, s./n.º, Palácio "Clóvis Bevilácqua", representado por seu Presidente, o **Desembargador JOSÉ JOAQUIM FIGUEIREDO DOS ANJOS**, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF n.º 054.637.343-72 e RG Nº 160.723 – SSP/MA, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e o **SR. ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador do RG n.º 037807792009-2 SSP/MA, emitida em 21/02/2018 e do CPF n.º 001.370.813-91, residente e domiciliado na Av. Brasil, n.º 05, Olho D'Água, CEP 65065-070, nesta Capital, doravante denominado **LOCADOR**, proprietário do imóvel situado na Rua do Egito, n.º 139, Centro, nesta capital, destinado às instalações do 1º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís/MA, contratação esta em que a licitação fora dispensada com base no inciso X, art. 24 da Lei n.º 8.666/93, conforme consta no Processo Administrativo n.º 27560/2019, devidamente ratificada pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, regido pela Lei antecipada, suas alterações e pela Lei n.º 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 Localizado Na Rua Do Egito, N.º 139, Centro, Nesta Capital, Cuja Ocupação Destina-Se Às Instalações Do 1º Juizado Especial Cível E Das Relações De Consumo De São Luís/Ma.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X da Lei n.º 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia" da Diretoria de Engenharia.

M



CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1.O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. 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**;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;
- 3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato:
- 4.1.2. 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;
- 4.1.3. 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;
- 4.1.4. 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;

AMA



- 4.1.5. Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.7. Entregar imediatamente o **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**;
- 4.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.9. 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 1991.

CLÁUSULA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

- 5.1. 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 8.245/91;
- 5.1.1. 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.
- 5.2. Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pelo Tribunal de Justiça ou indenizados no valor equivalente, 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 sessenta dias para a realização do pagamento.

AH



- 5.3. 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**;
- 5.4. 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 SEXTA - DO VALOR

6.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais), perfazendo, no período de 60 (sessenta) meses, o montante de R\$ 492.000,00 (quatrocentos e noventa e dois mil reais).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

- 7.1. 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;
- 7.2. O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária do **LOCADOR**, até o 5° (quinto) dia do mês seguinte ao vencido;
- 7.3. O aluguel, ora pactuado, será reajustado de conformidade com a legislação em vigor;
- 7.4. 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;
- 7.4.1. 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.
- 7.5. A celebração do contrato, bem como o pagamento dos aluguéis ficarão condicionados, também, pela apresentação dos seguintes documentos:
- 7.5.1. No caso de Pessoa Física, à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional e Certidão de Regularidade Trabalhista;
- 7.5.2. 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.
- 7.6. 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;

Aff



7.7. 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:

 $EM = I \times N \times VP$, 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)

I = (6/100)

I = 0.00016438

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÕES

- 8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de <u>22/09/2019</u> e encerramento em <u>22/09/2024</u>, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, conforme Art. 12, da PORTARIA GP 9222016.
- 8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- §1º É vedada a celebração de contratos com prorrogação automática, ou seja, sem anuência do proprietário ou autorização expressa da presidência do Tribunal.
- 8.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de **90** (*noventa*) *dias* da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Durante a vigência do contrato de locação de imóveis haverá reajustes anuais por apostilamento, tendo como índice o **IGP-M** ou outro que o substitua, acumulado em 12 (doze) meses, contados da data da assinatura 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

MAP



ESTADO DO MARANHÃO PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO DIVISÃO DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

SUBFUNÇÃO:	061 – AÇÃO JUDICIÁRIA	
PROGRAMA:	0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL	
PROJETO ATIVIDADE:	4434 – ACESSO A JUSTIÇA	
NATUREZA DE DESPESA:	339036 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS –	
	PESSOA FÍSICA	

- 10.2. 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.
- 10.3. As despesas inerentes à execução deste Contrato serão liquidadas através da Nota de Empenho nº 2019NE002442-TJ emitida em 05/08/2019 à conta da dotação orçamentária especificada nesta cláusula.

CLÁUSULA ONZE - 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 do **LOCATÁRIO**; e, por fim, determinará o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados durante a locação (art. 67, §§ 1° e 2° da Lei n°. 8.666/93), comunicando à autoridade superior para as providências cabíveis.
- 11.2. O presente Contrato de Locação terá como fiscal titular **Diego Padilha Trindade**, Matrícula 135871, e como fiscal substituto(a) **Liliane de Jesus Barbosa Mendes**, matrícula 115725, ambos lotados na Diretoria Administrativa.

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 o **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 o 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.º 8.666, 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.º 8.666, 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

AAP



XII do artigo 78 da Lei n.º 8.666, 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 - DOS CASOS OMISSOS

13.1. 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 as Leis n.º 8.666/93, bem como a Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA QUATORZE – DA PUBLICAÇÃO

- 14.1. O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação de forma resumida deste Contrato na imprensa oficial, em obediência ao disposto no § único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93.
- 14.2. Este contrato após assinado e publicado estará disponível em: http://www.tjma.jus.br/financas/index.php?acao portal=menu contratos

CLÁUSULA QUINZE – DO FORO

15.1. 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.

AP



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.

São Luís/MA, 22 de agosto de 2019.

Desembargador JOSÉ JOAQUIM FIGUEIREDO DOS ANJOS

Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão

ANTÔNIO MARQUES FERREIRÁ FILHO

Representante Legal



RES-DCCONV - 5932019 (relativo ao Processo 275602019) Código de validação: EA5710D9DC

RESENHA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO N.º 0023_D/2019; PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 27560/2019/TJMA; BASE LEGAL: ART. 24, X DA LEI N.º 8666/93. LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO; LOCADOR: ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO; OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DO EGITO, N.º 139, CENTRO, NESTA CAPITAL, CUJA OCUPAÇÃO DESTINA-SE ÀS INSTALAÇÕES DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS/MA.. VIGÊNCIA: O PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO SERÁ DE 60 (SESSENTA) MESES, COM INÍCIO NA DATA DE 22/09/2019 E ENCERRAMENTO EM 22/09/2024, NOS TERMOS DO ARTIGO 3º DA LEI Nº 8.245, DE 1991, PODENDO, POR INTERESSE DA ADMINISTRAÇÃO, SER PRORROGADO POR PERÍODOS SUCESSIVOS, CONFORME ART. 12, DA PORTARIA – GP 9222016. VALOR: O VALOR MENSAL DO ALUGUEL SERÁ DE R\$ 8.200,00 (OITO MIL E DUZENTOS REAIS), PERFAZENDO, NO PERÍODO DE 60 (SESSENTA) MESES, O MONTANTE DE R\$ 492.000,00 (QUATROCENTOS E NOVENTA E DOIS MIL REAIS). DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 04102 – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA; FUNÇÃO: 02 - JUDICIÁRIA; SUBFUNÇÃO: 061 – AÇÃO JUDICIÁRIA; PROGRAMA: 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; PROJETO ATIVIDADE: 4434 – ACESSO A JUSTIÇA; NATUREZA DE DESPESA: 339036 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA. DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO: 22/08/2019. ASSINATURAS: P/ LOCATÁRIO: DES. JOSÉ JOAQUIM FIGUEIREDO DOS ANJOS - PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO; P/ LOCADOR: ANTÔNIO MARQUES FERREIRA FILHO.

VERA LUCIA GOMES DE SOUSA PEREIRA Pregoeiro Oficial Divisão de Contratos e Convênios Matrícula 176677

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 26/08/2019 09:33 (VERA LUCIA GOMES DE SOUSA PEREIRA)

Informações de Publicação

158/2019	27/08/2019 às 10:29	28/08/2019