



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE ITINGA DO MARANHÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO:

1.1. – UNIDADE REQUISITANTE: VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITINGA DO MARANHÃO

2. OBJETO:

2.1. - Renovação de contrato de locação do imóvel com área de aproximadamente 197,06 m² (cento e noventa e sete, vírgula seis metros quadrados) de área construída, com um total de 312,50 m² (trezentos e doze, vírgula cinquenta metros quadrados), local que já abriga o Fórum de Justiça da Comarca de Itinga do Maranhão, prédio avaliado em cerca de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).

3. JUSTIFICATIVA:

3.1. - A contratação em tela faz-se necessária, considerando que no local em questão já funcionam as atividades jurisdicionais da Comarca de Itinga do Maranhão há bastante tempo e, por atender provisoriamente a necessidade deste Fórum de Justiça, há de ser renovado. Outrossim, o local dispõe de garagem para o magistrado, bem como alojamento institucional, banheiros para os servidores, encanamento de água e esgoto e outros.

4. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

4.1. - Renovar locação de imóvel com no mínimo 312,50 m² (trezentos e doze, vírgula cinquenta metros quadrados) de área total, estacionamento, alojamento institucional, o qual fica situado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 27, bairro Jardim Planalto, cidade de Itinga do Maranhão/MA, que esteja em conformidade com a Portaria – GP722020, destinado a abrigar a Vara Única da Comarca de Itinga do Maranhão/MA.

5. DO VALOR DO CONTRATO:

5.1. - O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado, a ser empreendida nos termos da Portaria – GP 722020, do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão e avaliação a ser realizada pela Diretoria de Engenharia deste Tribunal de Justiça, para comprovar compatibilidade da proposta aceita com o valor de mercado.


CHRISTIAN DA SILVA RIBEIRO
Secretário Judicial Titular
Vara Única da Comarca de Itinga/MA
Matrícula TJMA 198143



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE ITINGA DO MARANHÃO

5.2. - O valor do aluguel ajustado poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, pelo índice IGPM 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 obriga-se à, pelo pagamento de energia elétrica, água e esgoto que incidirem sobre o imóvel durante o período da vigência 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 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

7. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO A SELEÇÃO DO LOCADOR:

7.1. - O LOCADOR deverá comprovar sua condição de Regularidade Fiscal, Federal e Municipal, se pessoa física; acrescidas de certidão de regularidade perante o Fundo de Garantias por Tempo 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 de 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 exclusivamente ao imóvel a ser locado. Para fins deste termo consideram-se atualizadas as certidões com prazo máximo para 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, nos termos do disposto no art. 9º da Lei nº 8.666/93.

8. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:


CHRISTIAN DAMASCENO RIBEIRO
Secretário Judicial Titular
Vara Única da Comarca de Itinga/MA
Matrícula TJMA 198143



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE ITINGA DO MARANHÃO

8.1. - Caberá a fiscalização do contrato o este signatário, o servidor CHRISTIAN DA SILVA RIBEIRO, Secretário Judicial Titular, matrícula 198143, e nos impedimentos e/ou afastamentos legais do mesmo, ao substituto designado através de portaria expedida por este Tribunal de Justiça.

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 por ventura venham a ocorrer. As decisões e providências que ultrapassem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelo fiscal do contrato, em tempo oportuno, à Diretoria competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.

8.3. - A ação de fiscalização não exonera a LOCADORA de suas responsabilidades contratuais.

8.4. - As informações e os esclarecimentos solicitados pela contratada deverão ser prestadas 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.

9.2. - O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nela:

- a) de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las, por ele próprio;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

9.3. - Antes da ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, será elaborado e assinado por ambas as partes um TERMO 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.

9.4. - 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.

Na comprovação de casos fortuitos e/ou de força maior, as partes ficarão eximidas de quaisquer responsabilidades.

9.5. - O LOCATÁRIO se reserva o direito exclusivo de retirar todas as instalações que foram adicionadas ao imóvel para sua adequação, exceto aquelas de natureza estrutural. Todos os elementos a retirar e a


CHRISTIAN DA SILVA RIBEIRO
Secretário Judicial Titular
Vara Única da Comarca de Itinga/MA
Matrícula TJMA 198143



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE ITINGA DO MARANHÃO

permanecer quando da desocupação encontram-se relacionados em inventário específico, também assinado por ambas as partes, constituindo parte integrante deste instrumento.

9.6. - 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. 1197 do Código Civil Brasileiro.

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. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

12.1. - As despesas com a execução deste contrato, correrão a conta do programa de trabalho específico, consignado o orçamento deste Tribunal para o presente exercício, considerando a disponibilização na dotação orçamentária.

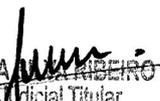
13. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

13.1. - A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 e art. 62, parágrafo 30, da Lei nº 8.666/93, na Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) e na Lei nº 10.406/02 (Código Civil).

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

14.1. - Todos os imóveis que venham a atender o Termo de Referência para Locação de imóvel deverão passar por vistoria da Diretoria de Engenharia deste Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, para posterior aprovação.

Itinga do Maranhão/MA, 09 de agosto de 2021.


CHRISTIAN DA SILVA RIBEIRO
Secretário Judicial Titular
Vara Única da Comarca de Itinga/MA
Matrícula TJMA 198143



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DE ITINGA DO MARANHÃO


CHRISTIAN DA SILVA RIBEIRO

Secretário Judicial de Entrância Inicial
Vara Única da Comarca de Itinga do Maranhão
Matrícula 198143
(assino de Ordem do MM. Juiz de Direito titular)