

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

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1 - UNIDADE REQUISITANTE**

1º Juizado Especial Cível E Das Relações De Consumo De São Luís/Ma

**2 - OBJETO:**

Locação 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, propriedade do 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.

**3 - JUSTIFICATIVA:**

1º Juizado Especial Cível E Das Relações De Consumo De São Luís/Ma funciona atualmente no imóvel supracitado, sendo objeto do contrato de locação n.º 0023\_D/2019, que completará seu prazo máximo de vigência de 60 (sessenta) meses no próximo dia 22/09/2024, não podendo mais ser prorrogado. Portanto, impõe-se a celebração de novo contrato de locação entre as partes para assegurar a continuidade do uso regular do imóvel.

**4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:**

O imóvel em tela possui características de localização e instalações que tornam necessária sua escolha, uma vez que está localizado em área comercial/institucional/residencial, no Centro da cidade de São Luís – MA, está construído em rua pavimentada, sendo dotado de rede elétrica e de iluminação pública e rede de abastecimento de água e telefônica

Além de tudo isso, e principalmente, as dimensões do imóvel já foram devidamente adaptadas para abrigar condignamente todos os setores do 1º Juizado Especial Cível E Das Relações De Consumo De São Luís/Ma, como: recepção, salas de audiência, sala de atermação, sala de espera, sala de atendimento, gabinete do Juiz, arquivo, copa, banheiro social, banheiro para

servidores e banheiro para a Magistrada, etc.

## **5 - DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO e FORMA DE PAGAMENTO:**

O valor atual da locação do imóvel é R\$ 9.992,01 (nove mil, novecentos e noventa e dois reais e um centavo) – mensal.

Contudo, o valor da nova locação, para vigor a partir de 22/09/2024, resultará de avaliação técnica do imóvel por parte da Diretoria de Engenharia e negociação com o proprietário, sempre respeitando os limites impostos tecnicamente pela Diretoria de Engenharia.

5.1. O pagamento do valor mensal da locação será realizado até o quinto dia útil seguinte à data de fechamento do ciclo de trinta dias de locação, mediante ordem bancária, crédito ou transferência do montante ajustado, com as devidas retenções tributárias, na Conta-Corrente informada pelo locador, que valerá como a respectiva quitação.

## **6 – DO REAJUSTE DO VALOR DA LOCAÇÃO**

O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, pelo índice IPCA, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

## **7 - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:**

6.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos por acordo entre as partes, conforme artigos 106 e 107 da Lei nº 14133/2021.

## **8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

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

8.2. 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;

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

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

- 8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 8.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;
- 8.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.
- 8.12. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.

## **9 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 9.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo;
- 9.2. 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;
- 9.3. Realizar vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 9.4. 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;
- 9.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem

como as eventuais turbações de terceiros;

9.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

9.7. 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;

9.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

9.9. 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.

9.10. Comunicar ao LOCADOR, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

## **10 - DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

10.1. É permitido ao LOCATÁRIO rescindir o presente contrato em qualquer momento mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias.

10.2. Ao término do contrato, não havendo renovação, o Locatário terá 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel pactuado.

## **11 – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o(a) LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretam prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

b.2. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato;

c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o(a) LOCADOR(A) ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

11.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

11.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, a(o) LOCADOR(A) que, em razão do contrato:

11.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

11.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados;

11.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na lei 14133/2021 e, subsidiariamente, na Lei nº 9784, de 1999.

11.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade;

11.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado do Maranhão, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado e cobrados judicialmente;

11.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

11.7. As penas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## **12 - DA SUSTENTABILIDADE:**

Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes a lei nº 10.098 de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braille e em formatos de fácil leitura e compressão nos termos do Decreto nº 6.949 de 2009.

## **13 -DO FORO:**

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

## **14. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A locação de imóvel se fundamenta no inciso V do art. 75 da Lei 14133/2021 e na Lei 8.245/91 (Lei de Locações) e na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

## **15—DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:**

A gestão do contrato de locação do imóvel será realizada pela Diretoria Administrativa do TJMA e a fiscalização do contrato será realizada pelo servidor DIEGO PADILHA TRINDADE, MATRÍCULA 135871, fiscal administrativo, e pela Secretária Judicial KARLA GARDÊNIA PARGA NUNES DE SOUSA, MATRÍCULA 100362.

São Luís, 28 de fevereiro de 2024.

---

**KARLA GARDÊNIA PARGA NUNES DE SOUSA**

SECRETÁRIA JUDICIAL

MATRÍCULA 100362