PROCESSO N.º 28.844/2022– TJ/MA
CONTRATO DE LOCAÇÃO N.º 0034_D/2022 – TJ/MA.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E A EMPRESA R4 PARTICIPAÇÕES LTDA.

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, com sede na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, situado à Av. Pedro II, s/nº, Centro, Palácio "Clóvis Bevilácqua", Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ sob o nº 05.288.790/0001-76, representado pelo seu Presidente, o **Desembargador PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA**, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob o n° 257.545.483-20, portador da Carteira de Identidade nº 926.136 SSP/MA, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e **EMPRESA R4 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ n.° 15.676.506/0001-92, com sede Avenida Colares Moreira, nº 07 – Edifício Vinícius de Morais, Sala 1210 Calhau – São Luís/MA, CEP 65.071-322, representada pelo **Sr. GABRIEL RIBEIRO GONÇALVES RAMOS,** portador da Carteira de Identidade nº RG nº 032807892007-0-SSP/MA, inscrito no CPF sob o n° 608.977.573-86, 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 8.666/93, 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 Avenida dos Holandeses, n.º 185, Quadra 22, Bairro Olho D'Água, São Luís/MA, cujas instalações destinam-se ao funcionamento do 14º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL.

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 72/2020-TJMA.
2.2. O **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** vinculam-se plenamente ao presente contrato e aos documentos que integram o Processo Administrativo n.° 28.844/2022 – TJ/MA, e que são partes integrantes deste instrumento, independente de transcrição, e na **DECISÃO – GP – 91922022.**

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA
3.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de **05/12/2022** e encerramento em **05/12/2027**, nos termos do artigo 8° da Portaria n.º 72/2020.

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 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 8.245/91;
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 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR

7.1. O valor mensal do aluguel é de **R$ 14.784,10 (quatorze mil, setecentos e oitenta e quatro reais e dez centavos)**, perfazendo no período de 60 (sessenta) meses o valor total de **R$ 887.046,00 (oitocentos e oitenta e sete mil e quarenta e seis reais).**

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

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

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

8.3. 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;

8.3.1. 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.

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

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

8.4.2. 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.

8.5. 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.

8.6. 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:

$$I = (TX) \qquad I = \frac{(6/100)}{365}$$

I = 0,00016438

TX = 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: 04901 – FUNDO ESPECIAL DE MODERNIZAÇÃO E REAPARELHAMENTO DO JUDICIÁRIO – FERJ; **FUNÇÃO**: 02 – JUDICIÁRIA; **SUBFUNÇÃO**: 061 – AÇÃO JUDICIÁRIA; **PROGRAMA**: 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; **AÇÃO ORÇAMENTÁRIA**: 4436 – MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO; **NATUREZA DE DESPESA**: 339039 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA.

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, disponível no endereço eletrônico: https://www.tjma.jus.br/financas//index.php?acao_portal=empenhos

CLÁUSULA ONZE – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1.A Gestão do Contrato caberá à Diretoria Administrativa deste Tribunal de Justiça;

11.2. Os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização serão designados através de portaria específica.

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.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.° 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 XII do artigo 78 da Lei n.° 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 – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o 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 acarretarem 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;

c. 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.

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 **LOCADOR**(A) ressarcir o **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados;

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

13.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, ao **LOCADOR**(A) que, em razão do presente contrato:

13.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
13.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o **LOCATÁRIO** em virtude de atos ilícitos praticados.
13.3. 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 nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
13.4. 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.
13.5. 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.
13.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo **LOCATÁRIO**.
13.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA QUATORZE – DAS VEDAÇÕES
14.1. É vedada a locação de imóvel de propriedade de servidor ou membro do TJ/MA, 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 TJ/MA, conforme PORTARIA – GP – 72/2020.

CLÁUSULA QUINZE – DOS CASOS OMISSOS
15.1. 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 8.666/93, bem como a Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DA PUBLICAÇÃO
16.1. 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.

CLÁUSULA DEZESSETE – DO FORO
17.1. 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 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, _____ de _____ de 2022.

PAULO SERGIO VELTEN PEREIRA:25754548320

Assinado de forma digital por PAULO SERGIO VELTEN PEREIRA:25754548320
Dados: 2022.12.05 10:37:06 -03'00'

Desembargador PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA
Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão
LOCATÁRIO

GABRIEL RIBEIRO GONCALVES RAMOS:60897757386

Digitally signed by GABRIEL RIBEIRO GONCALVES RAMOS:60897757386
Date: 2022.12.02 14:45:53 -03'00'

GABRIEL RIBEIRO GONÇALVES RAMOS
LOCADOR