

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - IDENTIFICAÇÃO:

1.1 - UNIDADE REQUISITANTE: 14º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital.

2 - OBJETO:

Formalização de NOVO CONTRATO do imóvel situado na Avenida dos Holandeses, Quadra 22, Lote 01, n.º 185, Olho D' água, São Luís/MA, que abriga atualmente as instalações do 14º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital.

3 - JUSTIFICATIVA:

A contratação em tela faz-se necessária tendo em vista a necessidade de continuar abrigando as instalações do 14º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL, em conformidade com a Portaria – GP 722020 no que couber.

Importante observar que Contrato de Locação n.º 0029_D/2017– TJMA (Processo n.º 29798/2017), onde já se encontra instalado o 14º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital, encerra sua vigência em 05/12/2022, completando assim um ciclo de 60 (sessenta) meses, havendo portanto a necessidade de celebração de novo contrato de locação do referido imóvel.

Conforme evidencia-se no caso em análise, o imóvel dispõe de espaço físico adequado para o desempenho das suas atividades e atende as finalidades precípua da administração, uma vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento do jurisdicionado, ratificando que o imóvel encontra-se locado desde de 05 de dezembro de 2017.

4 - ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

O imóvel encontra-se situado na Avenida dos Holandeses, Quadra 22, Lote 01, n.º 185, Olho D'Água, São Luís – MA. Seguindo o Registro de Imóveis, os limites são os seguintes: FRENTE com Avenida dos Holandeses 21,00m, FUNDO limitando-se com o lote s/n. e mede 20,50m, LATERAL DIREITA limitando-se com o lote s/n e mede 68,00m, e LATERAL ESQUERDA limitando-se com terreno ocupado e mede 71,50m, e área total de 1.458,60m², que deverá ser suficiente para abrigar as instalações do 4º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, localizado na cidade de São Luís (MA), que esteja em conformidade com a Portaria – GP 722020.

5 - DO VALOR CONTRATADO:

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 Maranhão, e avaliação a ser realizada pela Diretoria de Engenharia deste Tribunal para comprovar 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 após a data do vencimento mensal do contrato do mês 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 obrigará-se-á pelo pagamento de energia elétrica, água e esgoto que incidirem sobre o imóvel durante o período da LOCAÇÃO.

5.4. 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 PARA 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 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 n°. 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 n°. 8.666/93.

8 - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

8.1. Caberá a fiscalização do contrato o servidor (a) Fiscal Titular: Edilson Ribeiro Gomes Filho, matrícula 106575, e nos impedimentos e/ou afastamentos legais da mesma, ao substituto Arnôbio Silva dos Santos, matrícula 101725, designado 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 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;

9.3. 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 2.002¹.

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 no 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 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).

14 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

14.1 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 Luís (MA), 4 de outubro de 2022.



Edilson Ribeiro Gomes Filho
Técnico Judiciário do TJMA
Matrícula: 106575

Edilson Ribeiro Gomes Filho

Matrícula 106575

Fiscal do Contrato