ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº. 116/09 – TJ/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, QUE ENTRE SI FAZEM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E O SR. ROQUE PIRES MACATRÃO.

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação de Imóvel Urbano, o **PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**, através do **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, à Av. Pedro II, s/nº, Palácio "Clovis Bevilácqua", neste ato representado por seu Presidente, **DES. RAIMUNDO FREIRE CUTRIM**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Luís/MA, portador da carteira de identidade n.º 54.107 SSP/MA e do CPF n.º 028.980.633-04, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e o **SR. SR. ROQUE PIRES MACATRÃO**, brasileiro, casado, Advogado, residente e domiciliado à Rua das Limeiras, Quadra A, nº 06 Renascença, nesta Cidade, portador da Carteira de Identidade nº 1.881 OAB/MA e do CPF nº 000.235.742-91, proprietário do imóvel localizado na Travessa Couto Fernandes nº 65-Centro, São Luís/MA, simplesmente denominado **LOCADOR**, contratação esta em que a licitação fora dispensada com base no inciso X, art. 24, da Lei nº 8.666 de 21.06.1993, conforme consta no Processo Administrativo nº 16.405/09 c/c nº 10.081/2009, devidamente ratificada pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, regido pela Lei antecitada, suas alterações e pela Lei nº 8.245 de 18.10.1991, nas condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto do presente contrato consiste na **Locação do imóvel situado na Travessa Couto Fernandes, 65, Centro, São Luís (MA)**, cujas instalações destinam-se a abrigar as Coordenadorias de Acompanhamento e Desenvolvimento na Carreira e de Assistência aos Encarcerados.

1.2 Em nenhuma hipótese o imóvel poderá ser usado em fins diversos do que se destina, sendo terminantemente proibido ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo, no todo ou em partes, ou cedê-lo, a qualqarreiuer título, a quem quer que seja.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1 O prazo da locação será de 12 (doze) meses, podendo o contrato ser prorrogado, caso haja interesse entre as partes, observando-se a disposição do art. 62, § 3º, I, da Lei n.º 8.666/93 e a Lei n.º 8.241/91.

2.1.1 Caso o contrato não seja renovado em tempo hábil, o pagamento referente aos aluguéis sem cobertura contratual dar-se-á através de indenização.

2.2 O presente contrato de locação poderá ser prorrogado, se as partes contratantes assim ajustarem, por escrito.

2.3 As partes poderão, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo estipulado ao contrato, desde que ambos sejam notificados com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL

3.1 O valor mensal do aluguel é de **R$ 1.000,00 (Hum mil reais)**, perfazendo no período de 12 (doze) meses, o montante de **R$ 12.000,00 (Doze mil reais)**, conforme Nota de Empenho n.º **2009NE01852;**

3.2 O valor da locação poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, elegendo as partes para esse caso, o índice IGP-M, divulgado pela FGV, tendo como referência o índice fixado no 4º (quarto) mês anterior ao encerramento da vigência do contrato, aplicando-se, excepcionalmente, o princípio da livre negociação, obedecidas as normas da Lei n.º 8.245/91, e as alterações legais vigentes à época do ato renovatório.

3.2.1 No caso de vir a ser suprimido o índice escolhido entre as partes, será adotado, em substituição, o que no mês do ultimo reajustamento dele mais se houver aproximado, sem excedê-lo.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

4.1 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;

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

4.3 O aluguel, ora pactuado, será reajustado de conformidade com a legislação em vigor;

4.4 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.

4.4.1 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.
4.5 A celebração do contrato, bem como o pagamento dos aluguéis ficarão condicionados, também, pela apresentação dos seguintes documentos:

4.5.1 No caso de Pessoa Física à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional;

4.5.2 No Caso de Pessoa Jurídica, a apresentação das Certidões Negativas: da Fazenda Nacional, da Fazenda Estadual, dos Tributos Municipais, Previdenciária e do FGTS.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 As despesas com o pagamento do objeto deste Contrato, correrão à conta de Dotação Orçamentária:

Unidade Gestora:	040101 – Tribunal de Justiça
Unidade Orçamentária:	04102 – Corregedoria Geral da Justiça
Projeto/Atividade:	4049 – Manutenção da Unidade
Plano Interno:	MANUTCGJ
Natureza da Despesa:	339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Item de Despesa:	36015 – Locação de Imóveis, Inclusive e Enc. Tributários
Fonte de Recurso:	0101000000 – Recursos Ordinários
Modalidade de Empenho:	Estimativa

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 Coordenadoria 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 nº 8.245/91, bem como:

6.2 Ao **LOCATÁRIO** caberá:

6.2.1 Bem conservar o imóvel locado e a realizar nele as obras de reparação de estragos, a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

6.2.2 Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

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**;

6.3 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 SÉTIMA - DAS INDENIZAÇÕES

7.1 Ocorrendo as benfeitorias discriminadas no item 6.3, o valor despendido pelo **LOCATÁRIO**, poderá ser indenizado ou restituído mediante descontos de valores mensais, procedidos nos aluguéis do referido imóvel.

7.2 No caso de ocorrer a indenização ou restituição constante no subitem anterior, está deverá ser efetuada após o segundo pagamento do aluguel do imóvel em questão.

7.3 O **LOCATÁRIO**, antes da execução das benfeitorias, apresentará ao **LOCADOR** o Laudo dos Serviços a serem executados e o preço constante em orçamento, com finalidade de aprovação e autorização do **LOCADOR**.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DESPESAS

8.1 É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento das despesas relativas ao consumo de luz, água, utilização de serviços telefônicos, bem como quaisquer outros encargos fixados pelo Poder Público, que vierem a incidir sobre a utilização do imóvel.

8.2 É de inteira e exclusiva responsabilidade do **LOCADOR** o pagamento das despesas relativas aos tributos, taxas e emolumentos que não se enquadrem no que dispõe o subitem anterior e que incidam sobre a propriedade do imóvel, objeto deste contrato, tal como IPTU e os demais custos da mesma natureza, assim determinados pelo Poder Público;

8.3 Fica avençado, também, que o **LOCADOR** assume total e inteira responsabilidade pelos débitos das despesas decorrentes de energia elétrica, bem como de IPTU e demais impostos incidentes sobre o imóvel anteriores a esta locação, o que deverá apresentar as respectivas certidões negativas.

CLÁUSULA NONA - IMPEDIMENTOS

9.1 No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado por parte do **LOCATÁRIO**, poderá esta, alternativamente:

9.1.1 Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

9.1.2 Considerar rescindido o presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

10.1 O **LOCATÁRIO** não poderá ceder, transferir ou sublocar total ou parcialmente o imóvel objeto do presente contrato, sem autorização da **LOCADORA,** sob pena de rescisão de pleno direito deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

11.1 Nenhuma das partes poderá ser responsabilizada por prejuízos resultantes de caso fortuito ou de força maior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Como procedimento para justificar a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, que impeça as partes de cumprirem os prazos neste estabelecidos, estas se obrigam, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data de tal ocorrência, a dar ciência, por escrito, à outra parte, da existência da força maior ou caso fortuito, apresentando as necessárias comprovações.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A parte notificada terá o prazo de 10 (dez) dias, a partir da data de recebimento da notificação da outra parte, para considerar justificada ou não a alegação da ocorrência de caso fortuito ou força maior.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na hipótese em que o caso fortuito ou força maior for aceito, poderão ser prorrogados os demais prazos, automaticamente, por tantos dias quantos durarem as causas impeditivas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO GESTOR DO CONTRATO

13.1 O gerenciamento do contrato será feito pelo **Diretor Administrativo**, que fiscalizará a presente contratação, bem como acompanhará a vigência deste instrumento, demandará, em tempo hábil, a diligências para sua prorrogação, caso seja de interesse da LOCATÁRIA, e, por fim, determinará o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados durante a locação (art. 67, §§ 1º e 2º da Lei nº. 8.666/93), comunicando a autoridade superior para as providências cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESCISÃO

12.1 O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo:

12.1.1 Por interesse de qualquer uma das partes, mediante comunicação formal, com aviso prévio de, no mínimo, 90 (trinta) dias;

12.1.2 Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS REGISTROS E PUBLICAÇÕES

13.1 A publicação da Resenha deste Contrato será providenciada pelo **LOCATÁRIO** na forma do art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

14.1 Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Luís, Capital do Estado do Maranhão, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E, por se acharem justas e contratadas, depois de lido e achado, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, sem rasuras, perante 02 (duas) testemunhas que também o subscrevem, para maior validade jurídica.

São Luís/MA, 23 de julho de 2009.

P/ LOCATÁRIO: **DES. RAIMUNDO FREIRE CUTRIM**
Presidente do Tribunal de Justiça/MA

P/ LOCADOR: **SR. ROQUE PIRES MACATRÃO**
Proprietário

TESTEMUNHAS:

1) NOME: _____ CPF.: _____

2) NOME: _____ CPF.: _____