

[Handwritten signature]

PROC. Nº:	25889/06
Fls.	05
Ass.	fmf

FROM :ADM TJMA

FAK NO. :9821069403

Sep. 12 2006 10:26AM P1



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ag. Maranhão

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 125/06 - TJ

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI FAZEM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E O SR. CARLOS ALBERTO CARVALHO CARREIRO.

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação de Imóvel Urbano, o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.288.790/0001-76, com sede na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, na Av. Pedro II, s/nº; Palácio "Clóvis Beviláqua", neste ato representado por seu Presidente, o Desembargador **Des. AUGUSTO GALBA FALCÃO MARANHÃO**, residente e domiciliado nesta cidade, portador da Cédula de Identidade nº 6342393-6 SSP-MA e CPF nº 002.917.813-49, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO**, e o **Sr. CARLOS ALBERTO CARVALHO CARREIRO**, brasileiro, casado, portador da CI nº 13425893-2 SSP/MA e do CPF nº 145.390.981-87, residente e domiciliado na cidade de Montes Altos/MA, proprietário do imóvel situado à Av. Fabrício Ferraz, nº 449, Centro, daquela cidade, cuja ocupação destina-se às instalações do Fórum daquela Comarca, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si, justo e avençado, e celebram por força do presente Instrumento, elaborado de acordo com o art. 62, § 3º, I, da Lei 8.666/93 e demais alterações posteriores, contratação esta em que a Licitação foi dispensada com base no inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, devidamente ratificada pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, conforme Processo Administrativo nº 19.593/06, de 16 de junho de 2006 c/c nº 18626/2004, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel situado à Av. Fabrício Ferraz, nº 449, Centro, na cidade de Montes Altos, cuja ocupação destina-se às instalações do Fórum daquela Comarca, em conformidade com a proposta apresentada, que integra o presente contrato independente de transcrição.

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



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[Handwritten signature]
ag. Maranhão

PROC. Nº 25889/08

Fls. 06

Ass. *[Handwritten initials]*

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

2.2. O presente contrato de locação poderá ser prorrogado, se as partes contratantes assim ajustarem, por escrito, por pelo menos 30 (trinta) dias antes do seu término. Não serão prorrogados, porém, se o **LOCATÁRIO** tiver atrasado reiteradamente o pagamento dos aluguéis, deixar de apresentar os comprovantes e recibos de quitação de água, luz e de recuperação dos danos causados no imóvel durante a locação, apontados em laudo de vistoria.

2.3. As partes poderão, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo estipulado no item 2.1, desde que ambos sejam notificados com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL

3.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 600,00 (Seiscentos reais), perfazendo, no período de 12 (doze) meses, o total de R\$ 7.200,00 (Sete mil e duzentos reais).

3.2. O valor da locação poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, elegendo as partes, para esse caso, o índice IPC-A, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, no período estipulado na Cláusula Segunda deste instrumento, aplicando-se, no que couber, o princípio da livre negociação, obedecidas as normas da Lei nº 8.245/91, e as alterações legais vigentes à época do ato renovatório.

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

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1. O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária do **LOCADOR**, Conta Corrente nº 540027-9, Agência nº 22.18-7, Banco Bradesco, até o dia 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido.

4.2. Caso o locatário não pague os aluguéis mensais na data de seu vencimento, pagá-lo-á, devidamente corrigidos com base no índice contratado, ou outro que o substituir, e acrescido de multa de 5% (cinco por cento) ao mês sobre o total atrasado, independentemente de outras cominações legais e contratuais.

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



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas com o pagamento do objeto deste Contrato, correrão à conta de Dotação Orçamentária, sendo necessário o seu reforço em respeito ao exercício financeiro correspondente:

Unidade Gestora: 04101	Tribunal de Justiça
Atividade: 4049	Manutenção da Unidade
Plano Interno: MANUTCGJ	Func. do Gabinete da CGJ e Comarcas
Natureza da Despesa: 339036	Outros Serv. de Terceiros - Pessoa Física
Item de Despesa: 36015	Locação de Imóveis, inclusive enc. tributários
Mod. de Empenho	Global

CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

6.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

a) bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa desde que não provenientes de seu uso normal;

b) restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

6.2. 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,



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, esgoto, telefone e taxa de lixo, oriundos da locação, **exceto o Imposto Predial e Territorial (IPTU)**, que é de responsabilidade do proprietário do imóvel.

8.2. O **LOCATÁRIO** se obriga a apresentar ao **LOCADOR**, os comprovantes dos pagamentos de que trata o item 8.1., na data dos pagamentos dos aluguéis e ao término do presente contrato, sob pena de rescisão, por infração contratual.

8.3. O **LOCADOR** será integralmente responsável pelos pagamentos dos débitos referentes às contas de água, luz e impostos (IPTU), cobrados e lançados em seu nome ou qualquer outro, em data anterior a primeira locação, ou seja, à assinatura do presente contrato deste imóvel ao atual **LOCATÁRIO**.

8.4. Todos os débitos citados no subitem anterior, que porventura, até a assinatura do presente contrato ainda não tiverem sido regularizados pelo **LOCADOR**, deverão ser quitados imediatamente, sob pena de rescisão contratual.

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:

a) 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;

b) 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 do **LOCADOR**, sob pena de



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 - RESCISÃO

12.1. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo:

- a) por interesse de qualquer uma das partes, mediante comunicação formal, com aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias;
- b) na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS REGISTROS E PUBLICAÇÕES

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

FROM : ADM TJMA

FAK NO. : 9821069403

Sep. 12 2006 10:30AM

PRCC. Nº: 25889/02

Fls. 10

fmh



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, 22 de agosto de 2006.

P/ LOCATÁRIO:

Ag. Maranhão
Des. AUGUSTO GALBA FALCÃO MARANHÃO
Presidente do Tribunal de Justiça/MA

P/ LOCADOR:

[Signature]
SR. CARLOS ALBERTO CARVALHO CARREIRO
Proprietário

TESTEMUNHAS:

NOME: _____

CPF Nº: _____

NOME: _____

RG Nº: _____



HECO A FIRMA

Extrajudicial

o G. de S. Iváio

Tel. 011

Central Exp. Centro

Alto. Maranhão

de Carlos Alberto
Carvalho Carreira,
por semelhança

Monte, 22 de agosto de 2006

Em testemunha de verdade