



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 142/06 - TJ

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, QUE ENTRE SI FAZEM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E A INDÚSTRIA DE ÓLEO E SABÃO S.A - IOSA.

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 Beviláqua", neste ato representado por seu Presidente, o **DES. AUGUSTO GALBA FALCÃO MARANHÃO**, residente e domiciliado nesta cidade, portador da Carteira de Identidade nº 6.342.393-6 SSP/MA e CPF n.º 002.917.813-49, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e a **INDÚSTRIA DE ÓLEO E SABÃO S.A - IOSA**, empresa inscrita no CGC/MF sob o nº 06263438/0001-48, proprietária do Parque Industrial sito nesta cidade à Rua Jorge Damous, nº 257, Caratatiua, neste ato representado pelo seu Diretor, **SR. EMÍLIO JORGE MURAD**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 176731033-34 e RG nº 4041047-IFP/RJ, neste ato denominada **LOCADORA**, perante as testemunhas abaixo-assinadas, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 30.758/06, de 29 de setembro de 2006, resolvem ajustar a locação do imóvel ao norte citado, contratação esta em que a licitação fora dispensada com base no inciso X, art. 24, da Lei nº 8.666 de 21.06.1993, devidamente ratificada pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, regido pela Lei antecitada, suas alterações e subsidiariamente 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 à Rua Jorge Damous, nº 257, Caratatiua, na cidade de São Luís/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do 6º Juizado Especial Cível desta Comarca.

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

Ag. Maranhão

[Handwritten signature]



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo, caso haja interesse de ambas as partes, ser renovado por iguais e sucessivos períodos, conforme dispõe o inciso II, do art. 57, da Lei nº 8.666/93.

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 certidões 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\$ **3.550,25 (Três mil, quinhentos e cinquenta reais e vinte e cinco centavos)**, perfazendo, no período de 12 (doze) meses, o montante de **R\$ 42.603,04 (Quarenta e dois mil, seiscentos e três reais e quatro centavos)**.

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, 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 da **LOCADORA**, 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.

Assinatura
Assinatura manuscrita: Assinatura do Locatário



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

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: 04101	Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão
Projeto/Atividade: 4049	Manutenção da Unidade
Plano Interno:	Manutenção – Manutenção dos Serv. Administ.
Natureza de Despesa:	339039 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
Fonte de Recursos:	0101000000 – Recursos Ordinários

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 pela **LOCADORA**, 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.

Ag. Maranhão



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 à **LOCADORA** o Laudo dos Serviços a serem executados e o preço constante em orçamento, com finalidade de aprovação e autorização da **LOCADORA**.

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, decorrentes da respectiva locação, **exceto o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)**, cuja responsabilidade é do proprietário do imóvel.

8.2. O **LOCATÁRIO** se obriga a apresentar à **LOCADORA**, 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. A **LOCADORA** 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 pela **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA** a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do
- b) considerar rescindido o presente contrato.

Ag. Maranhão



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 - 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, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

Assinatura manuscrita



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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.

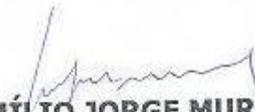
E, por se acharem justas e contratadas, depois de lido e achado, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, sem rasuras, perante 02 (duas) testemunhas que também o subscrevem, para maior validade jurídica.

São Luís/MA, 09 de novembro de 2006.

P/ LOCATÁRIO:


DES. AUGUSTO GALBA FALCÃO MARANHÃO
Presidente do Tribunal de Justiça/MA

P/ LOCADOR:


SR. EMÍLIO JORGE MURAD
Diretor-Presidente

TESTEMUNHAS:

NOME: _____

RG Nº: _____

NOME: _____

RG Nº: _____