



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO Nº.15.391/2010.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº. 165/2010- TJ/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO,  
QUE ENTRE SI FAZEM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DO MARANHÃO E A SRA. VÂNIA QUITÉRIA  
MACIEL HOLANDA.

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, DES. JAMIL DE MIRANDA GEDEON NETO, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de São Luís/MA, portador da carteira de identidade n.º 96152798-6 SSP/MA e do CPF n.º 153.098.863-20, neste ato denominado LOCATÁRIO, e a SRA. VÂNIA QUITÉRIA MACIEL HOLANDA, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade n.º. 196097 SSP/MA e do CPF n.º. 147.809.093-68, residente e domiciliada em São José de Ribamar/MA, proprietária do imóvel situado na Avenida Gonçalves Dias, n.º. 726, cuja ocupação destina-se às instalações do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de São José de Ribamar/MA, simplesmente denominado LOCADORA, contratação esta em que a licitação fora dispensada com base no inciso X, art. 24, da Lei n.º 8.666 de 21.06.1993, conforme Processo Administrativo n.º 25.263/2010, devidamente ratificada pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, regido pela citada Lei, suas alterações e subsidiariamente pela Lei n.º 8.241 de 18.10.1991, 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 Gonçalves Dias, nº. 726, em São José de Ribamar/MA, cuja ocupação destina-se às instalações do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de São José de Ribamar/MA.

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 qualquer título, a quem quer que seja.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO**

2.1 O prazo da locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, 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. 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 ao contrato, 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\$ 2.000,00 (dois mil reais), perfazendo, no período de 12 (doze) meses, o total de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), conforme nota de empenho n.º 2010NE02685.

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 pelo IBGE, no período estipulado na Cláusula Segunda deste instrumento, aplicando-se, no que couber, o princípio da livre negociação, obedecidas às normas da Lei n.º. 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 ultimo reajustamento dele mais se houver aproximado, sem excedê-lo.



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO Nº.15.391/2010.

**CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES**

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

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

4.3 Fica avençado que o locador assume total e inteira responsabilidade pela apresentação ao locatário, no prazo de até 60 (sessenta) dias da assinatura deste contrato, das certidões negativas de débito da conta de luz, bem assim como de IPTU e de outros impostos incidentes sobre o imóvel, sob pena de ficar sustado o pagamento do aluguel, até o cumprimento do acordado;

4.4 O pagamento ficará condicionado:

4.4.1 No caso de Pessoa Física a apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional;

4.4.2 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
Projeto/Atividade:	4049 – Manutenção da Unidade
Plano Interno:	MANUTENCAO
Natureza da Despesa:	339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Item de Despesa:	36015 – Locação de Imóveis, Inclusive Enc. Tributários
Fonte de Recurso:	0101000000 – Recursos Ordinário
Modalidade de Empenho:	Global

**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:

6.1.1 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;

6.1.2 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;

6.4 A critério do **LOCATÁRIO**, a restituição do imóvel, quando do término do contrato, poderá ocorrer, mediante o pagamento direto ao **LOCADOR** dos valores apontados como necessários aos serviços de reparo do imóvel, tendo por base a Planilha de Custo, elaborada pela Coordenadoria de Engenharia, Obras e Serviços do **LOCATÁRIO**, ficando, neste caso, a cargo do **LOCADOR** a sua efetiva reparação;

6.4.1 Na ocorrência da situação supracitada, o **LOCATÁRIO**, através do Gestor dos Contratos de Locação de Imóvel, emitirá o Termo de Aceite da condição ajustada, devidamente assinado pelas partes.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS INDENIZAÇÕES**



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO Nº.15.391/2010.

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, esgoto, utilização de serviços telefônicos, taxa de lixo, bem como quaisquer outros da mesma natureza, assim determinados pelo Poder Público, que vierem a incidir sobre o imóvel, referentes à utilização do mesmo.

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 o imóvel, objeto deste contrato, tal como IPTU e os demais custos da mesma natureza, assim determinados pelo Poder Público;

8.3 Fica avençado que, o **LOCADOR** assume total e inteira responsabilidade pelos débitos das despesas decorrentes de energia elétrica, bem assim como de IPTU e demais impostos incidentes sobre o imóvel anteriores a esta locação, o que deverá apresentar as respectivas certidões negativas, no prazo de até 60 (sessenta) dias da assinatura deste contrato, sob pena de ficar sustado o pagamento do aluguel, até o cumprimento do acordado.

#### CLÁUSULA NONA – DOS 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 do TJ/MA**, que fiscalizará a presente contratação, bem como acompanhará a vigência deste instrumento, demandará, em tempo hábil, as 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.



ESTADO DO MARANHÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PROCESSO Nº.15.391/2010.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS REGISTROS E PUBLICAÇÕES**

13.1 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.

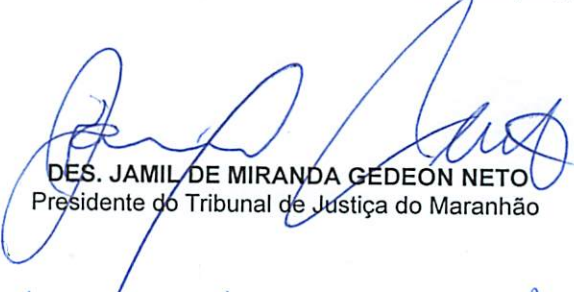
**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO**

14.1 Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Luís, Capital do Estado do Maranhão, para dirimir quaisquer 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, 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), 03 de setembro de 2010.

P/ LOCATÁRIO:

  
DES. JAMIL DE MIRANDA GEDEON NETO  
Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão

P/ LOCADOR:

  
SRA. VÂNIA QUITÉRIA MACIEL HOLANDA  
Proprietária

TESTEMUNHAS:

1) NOME: Fernando de Brito CPF.: 807.420.093-00

2) NOME: \_\_\_\_\_ CPF.: \_\_\_\_\_