

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Gabinete da Presidência

DECISÃO-GP - 74602025
Código de validação: 04026A7E36
(relativo ao Processo 216652025)

Requerente: Diretoria Administrativa

Interessado: Banco do Brasil S.A

Assunto: Formalização de contrato de locação de imóvel. Inclusão cláusulas contratuais.

DECISÃO

Trata-se de processo administrativo no qual a Diretoria Administrativa requer a formalização do Contrato de Locação referente à área correspondente ao pavimento térreo do imóvel pertencente ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, situado na Praça Pedro II, nº 78, Centro, São Luís/MA, registrado sob a matrícula nº 4.838, no 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA. Está prevista a locação do imóvel ao Banco do Brasil S.A., conforme previsto nas cláusulas 5.2, 5.3 e 5.4 do Contrato de Compra e Venda de Imóvel nº 0180/2024, vinculado ao Processo Administrativo nº 68506/2024.

Foi autorizada por esta Presidência do TJMA a formalização do referido contrato de locação (DECISÃO-GP – 66382025).

Posteriormente, a Divisão de Contratos e Convênios, considerando a necessidade de inclusão dos valores referentes às taxas de água e energia elétrica no item 7.4.1 da minuta contratual — a serem arcados pelo locatário — encaminhou os presentes autos para apreciação desta Diretoria, tendo em vista que a decisão supracitada foi proferida anteriormente a tal inclusão.

A Diretoria de Engenharia e Arquitetura encaminhou parecer técnico com a definição dos valores médios mensais a serem considerados para o pagamento das despesas com água, esgoto e energia elétrica.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Gabinete da Presidência

Conforme o parecer, o valor médio mensal da tarifa de energia elétrica foi estipulado em R\$ 11.663,58 (onze mil, seiscentos e sessenta e três reais e cinquenta e oito centavos), enquanto o valor médio mensal a ser considerado para o pagamento de água e esgoto é de R\$ 1.736,41 (mil setecentos e trinta e seis reais e quarenta e um centavos), conforme os eventos 58 e 59.

A Assessoria Jurídica da Presidência, por meio do PARECER-AJP – 19752025, manifestou-se favoravelmente quanto à legalidade e à viabilidade jurídica da nova redação do item 7.4.1 da minuta contratual, prevendo a inclusão dos valores referentes às taxas de água e energia elétrica incidentes sobre a área a ser locada do imóvel, os quais deverão ser custeados pelo locatário.

É o relatório. Decido.

A Lei nº 8.245/1991 não estabelece vedação quanto à estipulação de valores fixos relativos a encargos do locatário, especialmente nos casos em que a locação não recai sobre unidade autônoma, como se verifica nos presentes autos. No caso concreto, o contrato firmado entre as partes contempla a utilização, pela locatária, de fração do térreo do imóvel situado na Praça Pedro II, nº 78, Centro, nesta Capital.

Cumprе salientar que os contratos constituem negócios jurídicos bilaterais, fundados na convergência de vontades e regidos, em sua formação e execução, pelos princípios da autonomia privada, da boa-fé objetiva e do consensualismo, observados os limites impostos pela ordem jurídica. Dentro desse arcabouço normativo, é assegurado às partes convencionar livremente as cláusulas contratuais, desde que não violem dispositivos legais de ordem pública.

No que tange à fixação de encargos contratuais, inexistе, tanto no Código Civil quanto na Lei de Locações, qualquer impedimento à adoção de critérios fixos, sobretudo quando ausente individualização da medição do consumo. Nessa hipótese,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Gabinete da Presidência

revela-se legítima a previsão contratual que distribui os custos entre os contratantes com base em estimativas razoáveis ou critérios pactuados, notadamente quando consentida expressamente pelas partes.

No caso, observa-se que a cobrança relativa ao consumo de água e energia elétrica foi fundamentada em média histórica aferida com base nos meses anteriores, evidenciando a adoção de critério técnico, razoável e proporcional.

Dessa forma, revela-se plenamente legítima a estipulação de valores fixos nos termos convencionados entre as partes, não se constatando qualquer ilegalidade ou afronta aos dispositivos legais incidentes na espécie.

Diante do exposto, acolho o parecer da Assessoria Jurídica da Presidência, por seus próprios fundamentos, e autorizo a inclusão, no item 7.4.1 do Contrato de Locação referido, dos valores correspondentes às taxas de água e energia elétrica, os quais deverão ser suportados pelo locatário, Banco do Brasil S.A., conforme requerido.

À Divisão de Contratos e Convênios, para as demais providências legais cabíveis.

Desembargador JOSE DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO
Presidente do Tribunal de Justiça
Matrícula 140558

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 30/07/2025 12:32 (JOSE DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO)

