

PROCESSO N.º 59238/2023 – TJ/MA

CONTRATO DE LOCAÇÃO N.º XXXXX/2024 – TJ/MA (MINUTA)

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO
MARANHÃO E O SR. MAURO DE REZENDE ARAÚJO**

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**, órgão do Poder Judiciário, inscrito no CNPJ sob o n.º 05.288.790/0001-76, com sede na Av. Dom Pedro II, s./n.º, Palácio “Clovis Bevilácqua”, Centro, CEP: 65.010-905, São Luís/MA, representado pelo seu Presidente, **Desembargador PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA**, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob o n.º 257.545.483-20, portador da Carteira de Identidade n.º 926.136 SSP/MA, neste ato denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro, e o Sr. **MAURO DE REZENDE ARAÚJO**, cidadão brasileiro, solteiro, aposentado, nascido em 18 de novembro de 1954, portador da Carteira de Identidade de número 054622262014-1 SESP/MA, CPF 175254113-87, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, fundamentado em Inexigibilidade de Licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel, situado Rua do Egito, n.º 167, Bairro: Centro, São Luís/MA, cuja ocupação destina-se às instalações da Coordenadoria da Infância e Juventude e Coordenadoria da Mulher

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO

2.1. O presente contrato tem fundamento no inciso V do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021 e na Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locações) e na Lei n.º 10.406/2002 (Código Civil) e Portaria n.º 72/2020-TJMA (naquilo que não for incompatível com o disposto na Lei n.º 14.133/2021).

2.2. O **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** vinculam-se plenamente ao presente contrato e aos documentos que integram o Processo Administrativo n.º 59238/2023– TJ/MA, e que são partes integrantes deste instrumento, independente de transcrição, e na **DECISÃO-GP - XXXXX/2024**

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do contrato será de **5 (cinco) anos**, com início na data da assinatura, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos, por acordo entre as partes, conforme artigos 106 e 107 da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;
- 4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.1.7. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.1.9. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;
- 4.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.
- 4.1.12. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU, água e luz da citada área, de forma que o locatário arcará exclusivamente com o pagamento do aluguel.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 5.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 5.1.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 5.1.5. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.7. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;

5.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n.º 8.245, de 1991.

5.1.9. Comunicar ao **LOCADOR**, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

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 Diretoria 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 n.º 8.245/91;

6.1.1. A Diretoria de Engenharia fará vistoria no imóvel a ser locado e, verificada a necessidade de realizar reformas, informará ao proprietário e ao requisitante quanto às possibilidades de:

I. Reforma sob responsabilidade do proprietário no prazo estipulado pela Diretoria de Engenharia;

II. Reforma sob responsabilidade do TJ/MA, com desconto no valor da locação.

§ 1º No caso do inciso II será realizado desconto no valor do aluguel, no limite de 80% do seu valor, a fim de ressarcir o valor total da reforma.

§ 2º A reforma sob a responsabilidade do Tribunal não poderá ser autorizada quando o seu valor superar o total do somatório dos valores a serem descontados da locação durante o período da vigência contratual.

6.2. Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pelo Tribunal de Justiça ou indenizados no valor indicado em laudo resultante da vistoria técnica da Diretoria de Engenharia, mediante aceite do **LOCADOR**.

§ 1º Na hipótese de devolução do imóvel mediante pagamento indenizatório, o Tribunal de Justiça ficará isento de qualquer responsabilidade quanto ao imóvel (aluguéis, água, luz etc.), a partir do aceite do **LOCADOR**, ficando estipulado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a realização do pagamento.

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**.

6.4. 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 n.º 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR

7.1. O valor mensal do aluguel será de **R\$ 8.439,00 (oito mil quatrocentos e trinta e nove reais)**, perfazendo no período de 60 (sessenta) meses o valor total de **R\$ 506.340,00 (Quinhentos e seis mil e trezentos e quarenta reais)**.

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

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

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

8.3. 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;

8.3.1. No caso de imóveis localizados no interior do Estado e que não houver recolhimento do IPTU, faz-se necessário a apresentação de declaração da Prefeitura Municipal informando o fato.

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

8.4.1. No caso de Pessoa Física, à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional e Certidão de Regularidade Trabalhista;

8.4.2. No Caso de Pessoa Jurídica, à apresentação das Certidões Negativas: da Fazenda Nacional, da Fazenda Estadual, dos Tributos Municipais, Previdenciária e do FGTS, bem como Certidão de Regularidade Trabalhista.

8.5. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR** que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Durante a vigência do contrato de locação de imóvel haverá reajuste anual, por Termo de Apostilamento, tendo como índice o **IPCA** ou outro que o substitua, acumulado em 12 (doze) meses, contados do 4º (quarto) mês anterior ao aniversário do Contrato.

CLÁUSULA DEZ – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 04000 - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO ;
FUNÇÃO: 02 – JUDICIÁRIA; **SUBFUNÇÃO:** 061 – AÇÃO JUDICIÁRIA;
PROGRAMA: 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; **AÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 4434 - ACESSO À JUSTIÇA - TJ ; **NATUREZA DE DESPESA:** 339036 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

10.2. A despesa para o exercício subsequente será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada ao LOCATÁRIO, na Lei Orçamentária Anual.

10.3. As despesas inerentes à execução deste Contrato serão liquidadas através da **Nota de Empenho Nº 2024NE00XXXX_TJMA, emitida em XX/XX/2024.**

CLÁUSULA ONZE – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A Gestão do Contrato caberá à Diretoria Administrativa deste Tribunal de Justiça;

11.2. Os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização serão designados através de portaria específica.

CLÁUSULA DOZE – DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

12.1. Considerando a nova redação do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que estabelece critérios, práticas e diretrizes para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela Administração Pública, e a Resolução nº 37/2022 – TJMA, que institui o Plano de Logístico Sustentável do Poder Judiciário do Estado do Maranhão – PLS-PJMA, para o período de 2021 a 2026, o **LOCATÁRIO** deverá:

12.2.1. Orientar e definir rotinas para a execução das atividades previstas neste instrumento, em relação às políticas de responsabilidade socioambiental adotadas por este Tribunal e previstas em Lei.

12.2.2. Orientar os servidores que desempenharão suas atividades no imóvel, quanto às medidas para evitar o desperdício de água e preservação dos recursos hídricos, nos termos da Lei nº 9.433/97.

12.2.3 Observar a destinação adequada aos resíduos gerados no imóvel durante suas atividades deste TJMA.

12.2. Deve ser dada preferência a imóveis que atendam aos requisitos de acessibilidade previstos na NBR 9050 da ABNT, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

CLÁUSULA TREZE – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

13.1. O **LOCATÁRIO** poderá extinguir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

13.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, com exceção das previstas nos incisos IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

13.2.1. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

13.2.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato extinto imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4. O procedimento formal de extinção terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.5. Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6. O termo de extinção deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA QUATORZE – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

- b.1. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
- b.2. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.
- c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;
- d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o **LOCADOR(A)** ressarcir o **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados;
- 14.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, ao **LOCADOR(A)** que, em razão do presente contrato:
- 14.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 14.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o **LOCATÁRIO** em virtude de atos ilícitos praticados.
- 14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, na Lei nº 9784, de 1999.
- 14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade.
- 14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado do Maranhão, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado e cobrados judicialmente.
- 14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo **LOCATÁRIO**.
- 14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA QUINZE – DAS VEDAÇÕES

- 15.1. É vedada a locação de imóvel de propriedade de servidor ou membro do TJ/MA, bem como de seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até terceiro grau, inclusive de servidor investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento no TJ/MA, conforme PORTARIA – GP – 72/2020.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DA PROPRIEDADE, SIGILO E SEGURANÇA DAS INFORMAÇÕES

16.1. Todas as informações obtidas pelo **LOCATÁRIO** quando do objeto da locação deste imóvel deverão ser tratadas como confidenciais, sendo vedada qualquer reprodução, utilização ou divulgação a terceiros, devendo zelar seus representantes e empregados pela manutenção do sigilo de informações e documentos que tenham conhecimento em razão da locação.

16.2. Todas as informações, imagens e documentos a serem manuseados e utilizados são de propriedade do órgão, não podendo ser repassados, copiados, alterados ou absorvidos pelo LOCATÁRIO sem expressa autorização do LOCADOR.

16.3. Será considerada ilícita a divulgação, o repasse ou a utilização indevida de informações, bem como de documentos, imagens, gravações e informações usados durante a vigência deste contrato.

16.4. O **LOCATÁRIO** obriga-se a dar ciência imediata, por escrito, ao **LOCADOR**, sobre qualquer anormalidade que verificar no objeto desta locação.

16.5. Cada profissional a serviço do **LOCATÁRIO** deverá estar ciente de que a infraestrutura do órgão não poderá ser utilizada para fins particulares.

CLÁUSULA DEZESSETE– DOS CASOS OMISSOS

17.1. Fica estabelecido que, caso venha a ocorrer algum fato não previsto neste instrumento, estes deverão ser resolvidos entre as partes contratadas, respeitados o objeto deste contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei n.º 14.133/21, bem como a Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DEZOITO – DA PUBLICAÇÃO

18.1. O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação de forma resumida deste Contrato, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DEZENOVE – DO FORO

19.1. Fica eleito o Foro da Comarca 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 assim estarem justas e contratadas as partes, por seus representantes legais, assinam o presente contrato.

[ASSINADO E DATADO ELETRONICAMENTE]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
DIVISÃO DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

Desembargador PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA
Presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão
LOCATÁRIO

MAURO DE REZENDE ARAÚJO
LOCADOR