



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

CONTRATO TRT Nº 11/2015
PA N.º 955/2015

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O
TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 16ª REGIÃO E O SR.
GILSON FREITAS MARQUES.**

Pelo presente instrumento particular, o **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.608.631/0001-93, com sede na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, à Avenida Senador Vitorino Freire, 2001, Areinha, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato, representado pelo Exmo. Desembargador Presidente, **LUIZ COSMO DA SILVA JÚNIOR**, residente e domiciliado nesta cidade e, de outro lado o Sr. **GILSON FREITAS MARQUES**, Advogado, portador da OAB/MA – 2.769, CPF 175.663.043-72, denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no PA nº 955/2015, e o Termo de Dispensa de Licitação contido no **Despacho DG nº 763/2015**, constante no doc. 13, com fundamento no **artigo 24, inciso X**, da Lei nº 8.666/1993 e, na Lei nº 8.245/1991, bem como nas demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Este instrumento tem por objeto a locação de um imóvel para uso exclusivo do **LOCATÁRIO**, com vistas ao funcionamento da Vara Trabalhista de Pinheiro/MA, de propriedade do **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro: O imóvel mencionado nesta Cláusula situa-se à Rua Almirante Tamandaré, nº 000, bairro Santa Luzia, na cidade de Pinheiro/MA, doc 010, para abrigar as instalações da Vara Trabalhista de Pinheiro em caráter provisório.

Parágrafo Segundo: Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Dispensa de Licitação, doc. 013, proposta do **LOCADOR**, doc. 012 e laudo de avaliação do imóvel, doc. 026.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor do mercado, segundo avaliação prévia.”

Contrato nº 11/2015



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

A locação vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura deste instrumento, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/91, podendo, mediante acordo das partes, podendo ser prorrogada por igual período, via aditivo.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O **LOCADOR** obriga-se:

- a. entregar o imóvel em condições de uso e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b. 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 pertinentes, para fins de avaliação por parte da Administração;
- c. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d. manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f. fornecer ao **LOCATÁRIO** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- g. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

- a. pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b. 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;
- c. restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, pela unidade competente, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d. comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e. consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- f. realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, servidores ou visitantes autorizados;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

g. não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio por escrito do **LOCADOR**;

h. pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água e esgoto;

i. permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO

O valor global do presente Contrato para o período de 12 (doze) meses é de **R\$ 69.120,00** (sessenta e nove mil e cento e vinte reais).

Parágrafo Primeiro: O presente Contrato, a cada período de 12 (doze) meses, será reajustado com base no índice do IGP-M, tendo como parâmetro o valor correspondente a **R\$ 5.760,00** (cinco mil e setecentos e sessenta reais).

Parágrafo Segundo: O valor mensal do aluguel do imóvel é de **R\$ 5.760,00** (cinco mil e setecentos e sessenta reais), cujo pagamento deve ser processado até o 5º (quinto) dia útil, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, §3º, da Lei nº 8.666/93.

Parágrafo Terceiro: O **LOCADOR** requererá, por escrito, o pagamento dos aluguéis de que trata o parágrafo anterior, devidamente instruído com o recibo correspondente.

Parágrafo Quarto: O **LOCATÁRIO** obriga-se a efetuar o pagamento das contas de água e luz, bem como do imposto predial (IPTU), devidos a partir do prazo de vigência da locação do imóvel.

Parágrafo Quinto: O pagamento somente será efetuado após o “atesto” pelo Diretor da Secretária da Vara do Trabalho de Pinheiro, documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Sexto: O “atesto” fica condicionado a verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR** e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

Parágrafo Sétimo: Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras.

Parágrafo Oitavo: Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

Parágrafo Nono: Antes do pagamento, o **LOCATÁRIO** verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do **LOCADOR** no SICAF, e/ou nos sites oficiais, devendo ser resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

Parágrafo Décimo: Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Parágrafo Décimo Primeiro: O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente. Será considerado como data de pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Parágrafo Décimo Segundo: O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

Parágrafo Décimo Terceiro: nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido.

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

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

VP = Valor da Parcela em atraso.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS REAJUSTES

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO**
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

contado da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Parágrafo Primeiro. Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e a nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 01 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

Parágrafo Segundo. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

Parágrafo Terceiro. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a execução do presente Contrato, correrão à conta dos recursos alocados no orçamento do **LOCATÁRIO** – Programa de Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho: 85137, Elemento de Despesa nº. 3.3.90.36 - Serviços de Terceiros Pessoa Física.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRAS E BENFEITORIAS

O **LOCADOR** autoriza que sejam feitas no imóvel locado as adaptações indispensáveis para atender os fins previstos neste contrato, devendo o **LOCATÁRIO**, ao término da locação, devolvê-lo sem nenhuma modificação que implique em alteração da sua estrutura e/ou configuração original, salvo as benfeitorias necessárias que ficarão incorporadas ao imóvel.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel em condições que não demandam grandes intervenções para adaptá-la às necessidades das atividades a serem desenvolvidas em um prédio da Justiça do Trabalho. Assim, o **LOCATÁRIO**, fará, à sua própria custa, todos os reparos que venha a necessitar o imóvel, mantendo-o em perfeito estado de conservação, inclusive quanto às instalações elétricas, hidráulicas, bem como a vidros, aparelhos sanitários, fechaduras, obrigando-se a restituí-los pintado de novo e nas mesmas condições que os recebeu.

Parágrafo Segundo: As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bom como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil de 2002.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

Parágrafo Terceiro: Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, etc. poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

Parágrafo Quarto: Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega pela unidade competente, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes de uso normal.

Parágrafo Quinto: Toda e qualquer benfeitoria que o **LOCATÁRIO** fizer ficará, desde logo, incorporada ao imóvel. E não poderá ser desfeita, renunciando expressamente ou se preferir receber o imóvel no seu estado original, importando a reposição em encargo exclusivo do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente contrato será exercida pelo Diretor da Secretaria da Vara do Trabalho de Pinheiro, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

Parágrafo Primeiro. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666/1993.

Parágrafo Segundo. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

Parágrafo Terceiro. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

Parágrafo Quarto. O **LOCADOR** poderá indicar em representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO

É vedado ao **LOCATÁRIO** sublocar, dar em comodato ou arrendar o imóvel no todo ou em parte, ceder ou transferir a terceiro o presente contrato, sem prévio e expreso consentimento por escrito do **LOCADOR**.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pela inexecução total ou parcial das condições pactuadas, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as penalidades de:

I- Advertência, por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - No caso de infração continuada (que se repete a cada dia), multa administrativa de 1% (um por cento) do valor do contrato por cada dia de descumprimento de obrigação assumida no contrato, até o limite de 20% (vinte por cento);

III - Multa administrativa de até 20% (vinte por cento) do valor do contrato, pela infração de qualquer cláusula do contrato;

IV - Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com este Tribunal, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

IV- 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** ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

Parágrafo Primeiro. A sanção de multa poderá ser aplicada conjuntamente com as de advertência, suspensão temporária para licitar e contratar com a Administração deste Tribunal, declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública.

Parágrafo Segundo. O valor da multa devida e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA será descontado do pagamento devido ao **LOCADOR**, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

Parágrafo Terceiro. Inexistindo pagamento a ser efetuado, o **LOCATÁRIO** oficiará ao **LOCADOR** para que esta recolha aos cofres da União, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data do recebimento da correspondência, o valor correspondente à multa aplicada, devendo apresentar o **LOCATÁRIO** cópia autenticada do respectivo comprovante. Caso o recolhimento não seja efetuado, o valor correspondente à multa aplicada será cobrado judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato será imediatamente rescindido nos seguintes casos:

- a) inadimplemento de qualquer das cláusulas;
- b) ocorrência de qualquer sinistro que torne o imóvel inabitável;
- c) desapropriação;
- d) transgressão de disposições legais;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

e) falecimento, incapacidade ou falência do **LOCADOR**, caso em que este contrato não será arrolado dentre os bens da massa falida.

Parágrafo Primeiro: O inadimplemento de quaisquer das obrigações constantes deste instrumento contratual, implica na rescisão do mesmo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial

Parágrafo Segundo: Se a obra de construção da nova sede destinada ao funcionamento da Vara do Trabalho de Pinheiro/MA, encerrar-se durante o curso da locação, este Contrato poderá ser rescindido, não assistindo ao **LOCADOR** direito ao pagamento dos aluguéis vincendos.

Parágrafo Terceiro: Aplica-se a este Contrato o disposto no art. 58, da Lei nº. 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PRORROGAÇÃO

O **LOCATÁRIO** deverá comunicar por escrito ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término deste contrato, se é seu interesse continuar a locação.

Parágrafo Primeiro: Caso não haja acordo para prorrogação deste contrato o **LOCATÁRIO**, nos últimos 45 dias de prazo da locação, obriga-se a permitir visitar em horário comercial, aos futuros locatários.

Parágrafo Segundo: Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outro órgãos e entidade da Administração Pública.

Parágrafo Terceiro: A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

Parágrafo Quarto: Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ALIENAÇÃO

O **LOCADOR** deverá dar preferência ao **LOCATÁRIO** para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, notificando-o sobre sua resolução de vender ou de ceder direitos, e, caso o **LOCATÁRIO** não exerça seu direito de preferência, fica o adquirente obrigado a respeitar a locação até seu término, nos termos do art. 27 da Lei nº. 8.245/91.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

Parágrafo Único: Se o **LOCADOR** vier a alienar o imóvel, o **LOCATÁRIO**, em horário que não cause transtornos aos trabalhos da Justiça, deverá permitir e livre acesso às dependências de toda a área locada aos candidatos à aquisição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

A publicação resumida do instrumento de contrato no Diário Oficial da União será providenciada pelo **LOCATÁRIO**, no prazo de 20 (vinte) dias, contados do quinto dia útil do mês seguinte ao da assinatura, correndo a despesa por sua conta.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Luís/Maranhão, como competente para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

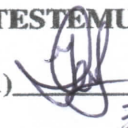
E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente **CONTRATO**, em duas vias de igual teor e forma e para um só efeito, que assinam juntamente com as duas testemunhas abaixo identificadas, a tudo presentes.

São Luís, 11 de março de 2015.

LUIZ COSMO DA SILVA JÚNIOR
Desembargador Presidente TRT 16ª Região
LOCATÁRIO

GILSON FREITAS MARQUES
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1) 
308161078

2) *Natalia Costa*
0293910020044