



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS
Av. André Araújo, S/N - Bairro Aleixo - CEP 69060-000 - Manaus - AM - www.tjam.jus.br
CONTRATO - SECOP/DVCC/SGC

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 003/2022 - FUNJEAM

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL Nº 003/2022 - FUNJEAM, celebrado entre a empresa **WDL INVESTIMENTO E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA** e o Sr. **WALDERY AREOSA FERREIRA**, e o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**, na forma abaixo.

Pelo presente instrumento de locação predial, de um lado como “**LOCADOR**” a empresa **WDL INVESTIMENTO E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Amazonas, em 29/04/2008, sob o nº 13200491211, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.516.163/0001-04, estabelecida na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, à Rua Joaquim Nabuco, Nº 1.133, Centro, CEP 69.010-060, neste ato representada pelo Sr. **WALDERY AREOSA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, Portador do Registro Geral nº 0761765-8 - SESEG/AM, inscrito no CPF nº 034.580.592-53, residente e domiciliado na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, o qual também subscreve o presente instrumento como pessoa física, e de outro lado, como “**LOCATÁRIO**”, o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**, pessoa jurídica de direito público interno, através do **FUNDO DE MODERNIZAÇÃO E REAPARELHAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL – FUNJEAM**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 04.301.769/0001-09, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador **FLÁVIO HUMBERTO PASCARELLI LOPES**, brasileiro, casado, Magistrado, residente e domiciliado na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, portador da Carteira de Magistrado nº 185-TJ/AM e inscrito no CPF/MF sob nº 052.728.232-49, em consequência da Portaria nº 3.673/2022-PTJ, que dispensou a licitação com fulcro no art. 24, inciso II, da Lei nº 8.666/93, publicada Diário de Justiça Eletrônico, Ano XV, Edição 3431, Caderno Administrativo, em 31/10/2022, à pág. 2, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 2022/000030565-00, doravante referido apenas por PROCESSO, e o despacho autorizador exarado pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do TJAM no mencionado **PROCESSO**, sujeitando-se o **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, na presença das testemunhas adiante nominadas, é celebrado o presente termo de **CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 003/2022-FUNJEAM**, que será regido pelos ditames da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 8.666/93 e suas alterações, bem como pela cláusulas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O primeiro contratante, na qualidade de **LOCADOR**, dá em locação ao segundo contratante, na qualidade de **LOCATÁRIO**, um imóvel situado à Rua Huascar de Figueiredo, nº 1095/1005, Centro, CEP 69.020-220.

1.2 O imóvel possui as seguintes características: uma edificação composta por térreo/mezanino, três pavimentos e cobertura (casa de máquinas), possuindo área construída de 2.823,67 m² e área de terreno de 1.080,75 m²; uma edificação (prédio germinado) composta por térreo e pavimento superior, com estacionamento para

50 (cinquenta) vagas), possuindo área construída de 549,94 m² e área de terreno de 381,69 m²; e um terreno destinado a estacionamento, com capacidade total de 40 (quarenta) vagas, localizado na esquina da Rua Huascar de Figueiredo com Avenida Igarapé de Manaus.

Parágrafo primeiro. Após a assinatura do contrato, o **LOCADOR** terá o prazo de 60 (sessenta) dias para realização de reformas, benfeitorias e serviços de adequação, necessários ao adequado funcionamento das atividades jurisdicionais ao qual se destinará, conforme projeto a ser elaborado pelo **LOCATÁRIO**. Após, dar-se-á a entrega do imóvel, devendo a edificação ser entregue ao **LOCATÁRIO**, conforme layout de divisão de salas e pontos de elétrica e lógica de cada andar apresentado ao **LOCADOR** e com as demais adaptações e especificações solicitadas e constantes no Anexo I do presente Contrato de Locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

2.1. A presente locação, ora acordada, destina-se à instalação e funcionamento de **varas e unidades de processamento judicial do Tribunal de Justiça do Amazonas**, na Comarca de Manaus.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. O presente Contrato decorreu da Portaria nº 3.673/2022-PTJ, que dispensou a licitação com fulcro no art. 24, inciso II, da Lei nº 8.666/93, publicada Diário de Justiça Eletrônico, Ano XV, Edição 3431, Caderno Administrativo, em 31/10/2022, à pág. 2, tendo amparo legal, integralmente, na Lei nº 8.666, de 21/06/1993 e suas alterações e na Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA QUARTA – DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

4.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a não utilizar o objeto deste Contrato, ora locado, para outro mister que não o estipulado neste instrumento contratual, não lhe sendo permitido transferir este contrato a outrem ou sublocar o imóvel no todo ou em parte sem o expresso consentimento do **LOCADOR**.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência deste Contrato será de **60 (sessenta) meses, contados da data de sua assinatura**, podendo ser prorrogado, conforme critérios de conveniência e oportunidade, a fim de garantir a continuidade da prestação jurisdicional.

Parágrafo primeiro. Findo o prazo, o **LOCATÁRIO** obriga-se a restituir ao **LOCADOR**, o objeto deste Instrumento, nas condições que recebeu e livre de qualquer ônus, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial.

5.2 O prazo de vigência estabelecido no item anterior poderá ser rescindido antecipadamente a critério do **LOCATÁRIO**, mediante aviso prévio ao **LOCADOR** de, no mínimo, 30 (trinta) dias, quitando-se todos os débitos referentes ao período de utilização do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

6.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**, totalizando **R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) para o período de vigência**, em moeda corrente, podendo ser corrigido, caso a vigência ultrapasse o período de um ano da proposta, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, sendo devido após a assinatura do presente instrumento contratual.

Parágrafo primeiro: O aluguel será pago mensalmente até o **10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da assinatura deste Termo**, mediante depósito na **Conta-corrente nº 0009516-8, Agência nº 2368, Banco Bradesco**, em nome do favorecido **WDL INVESTIMENTO E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**.

Parágrafo segundo: Os lançamentos que o **LOCATÁRIO** fará a crédito do **LOCADOR** valerão como prova de pagamento dos aluguéis.

Parágrafo terceiro: O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou outros que venham a substituí-lo, divulgados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do contrato, limitado

a 10% (dez por cento) a cada 12 (doze) meses se o índice anual for superior a este percentual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E NOTA DE EMPENHO

7.1. As despesas com o presente Termo, no exercício em curso, correrão à conta do Programa de Trabalho 02.061.3290.2560.0001, Elemento de Despesa 33903910, Fonte de Recurso 04010000, Unidade Orçamentária 04703 (Fundo de Modernização e Reaparelhamento do Poder Judiciário Estadual), **Nota de Empenho 2022NE0002948**, de 01/11/2022, no valor de **R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**, créditos referentes à cobertura dos meses de novembro e dezembro de 2022, ficando o restante para ser empenhado no exercício de competência.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS NO IMÓVEL

8.1. Incumbe ao **LOCATÁRIO** efetuar às suas expensas, a partir do recebimento do imóvel, as reparações ou consertos dos danos que der causa, salvo os decorrentes da utilização e dos desgastes naturais do imóvel, bem como mantê-lo em boas condições de conservação, higiene e limpeza.

Parágrafo primeiro: Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel, ora locado, sem a prévia autorização do **LOCADOR**, não assistindo ao **LOCATÁRIO**, em caso algum, direito a qualquer retenção ou indenização, ainda que por benfeitoria útil ou necessária.

CLÁUSULA NONA – DOS CUSTOS OPERACIONAIS E ENCARGOS

9.1. Durante a vigência deste Contrato, os custos derivados da presente locação, bem como, o pagamento das despesas com consumo de água e esgoto, taxas/consumo de energia, limpeza urbana, além das despesas de uso do imóvel, são de total responsabilidade do **LOCATÁRIO**, do que as partes se declaram absolutamente cientes.

9.2 Mantém-se como responsabilidade do **LOCADOR**, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao imóvel objeto deste Contrato, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei nº. 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1. Correrão por conta do **LOCATÁRIO** as multas que o mesmo der causa por inadimplência de qualquer das cláusulas deste Contrato, ou por infração da lei e postura.

Parágrafo único: A simples entrega das chaves não exonera o **LOCATÁRIO** das demais obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento dos aluguéis e obrigações do imóvel. Tal exoneração só se dará depois de reparado os danos existentes, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

10.2. São, ainda, obrigações do **LOCATÁRIO**:

a) pagar pontualmente o aluguel de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;

b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;

c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, mediante notificação entregue diretamente ou via postal, como prova de recebimento;

- d) levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** a ocorrência de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação dos danos decorrentes de sua culpa exclusiva, no imóvel ou nas suas instalações;
- f) entregar, imediatamente, ao **LOCADOR**, os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao **LOCATÁRIO**;
- g) pagar as tarifas remuneratórias dos serviços de energia elétrica e telefonia;
- h) permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- i) não transferir a terceiros, por qualquer forma, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso assentimento do **LOCADOR**;
- j) não transferir, ceder, emprestar ou sublocar a terceiros, no todo ou em parte, o imóvel objeto da locação, por qualquer forma, sem prévio assentimento por escrito do **LOCADOR**;
- k) designar um servidor do Tribunal de Justiça para acompanhar e fiscalizar o contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1. O **LOCADOR** se compromete por si e seus sucessores, a cumprir o presente contrato, em todas as cláusulas e condições, comprometendo-se, também, no caso de venda ou qualquer forma de alienação do imóvel locado, a fazer constar do instrumento de alienação a obrigatoriedade do adquirente em respeitar esta locação, do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18/10/1991. Fica autorizado o registro do presente instrumento junto à matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

11.2. São, ainda, responsabilidades do **LOCADOR**:

- a) Entregar ao **LOCATÁRIO**, a partir da vigência do presente contrato, o imóvel alugado em perfeito estado de conservação e limpo;
- b) Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Arcar, após comunicado oficialmente pelo **LOCATÁRIO**, com vícios, redibitórios ou não, e defeitos anteriores à locação;

- d) Apresentar, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente, recibo de aluguel discriminativo da importância a ser paga, na Divisão de Contratos e Convênios do TJAM;
- e) Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), que é de sua inteira responsabilidade;
- f) Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às obrigações a que se refere o item anterior, quando exigidos;
- g) Indenizar o **LOCATÁRIO** pelas benfeitorias necessárias e úteis, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR** quanto àquelas e, apenas se autorizada por ele, quanto a estas, sendo garantido o exercício do direito de retenção para ambas;
- h) Permitir que o **LOCATÁRIO**, expirado o prazo de vigência do contrato, levante as benfeitorias voluptuárias por ele empreendidas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;
- i) Receber as chaves e o imóvel locado, após cumprimento pelo **LOCATÁRIO** das obrigações para devolução;
- j) Manter-se em compatibilidade com as obrigações assumidas, durante toda a execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS ADITAMENTOS E ANEXOS

12.1. Gerarão direito e farão parte integrante do presente contrato, os termos que lhe forem adicionados futuramente, mediante a concordância de ambas as partes, em correspondência escrita trocada entre elas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

13.1. Durante a vigência deste Contrato, o **LOCADOR** poderá efetuar vistoria no imóvel, para constatar o seu estado de conservação, cabendo-lhe o direito de interpellar, por escrito, o **LOCATÁRIO**, no caso de ficar comprovada a má conservação do imóvel, ou não cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

13.2 - A execução do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidores da **LOCATÁRIA** especialmente designados em ato próprio com vistas a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

13.3 - Os representantes da Administração anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

13.4 - Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

13.5 - Em caso de não conformidade, a contratada será notificada sobre as irregularidades apontadas, para as providências previstas na Lei 8.245/91, no que couber.

13.6 - Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

14.1. Em caso de raio, terremoto, ou qualquer outra calamidade pública, inclusive incêndio e desmoronamento, que destrua total ou parcialmente o imóvel locado, a reconstrução do mesmo ficará a cargo do **LOCADOR**, respeitando-se a locação em todos os seus termos. Nesse caso fica facultado ao **LOCATÁRIO** deliberar sobre a continuidade ou não da locação, ou sua interrupção pelo tempo que durar a reconstrução.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

15.1. No caso de desapropriação total da área locada, ficam o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** desobrigados de todas as disposições deste contrato. Na eventualidade da desapropriação ser apenas parcial, ficará a cargo do **LOCATÁRIO** a decisão de rescindir ou não o contrato, ressalvado em ambas hipóteses, ao **LOCATÁRIO** a defesa de seus interesses junto ao poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. As partes elegem o Foro da Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Contrato.

E por estarem de acordo, foi o presente contrato, depois de lido e anuído, lavrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinado pelas partes na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Manaus/AM, 1º de novembro de 2022.

Assinado digitalmente

Desembargador **FLÁVIO HUMBERTO PASCARELLI LOPES**
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
LOCATÁRIO

Assinado digitalmente

Sr. **WALDERY AREOSA FERREIRA**
Representante Legal da Empresa WDL Investimento e Administradora de Imóveis Ltda
LOCADOR

TESTEMUNHAS (*Assinatura digitalmente*)

ADRIANA LIZARDO GOMES DE AZEVEDO

Assistente Judiciário TJAM

PALOMA ANDRADE CÔRREA

Analista Judiciário TJAM

ANEXO I - MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto Executivo Prédio Fórum / TJAM – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO AMAZONAS

1. OBJETIVO

Definir diretrizes e especificações para execução da reforma, serviços e materiais a serem utilizados para adequação do imóvel, com o seguinte programa:

2. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS

2.1. Pavimento Térreo

- Aplicação/corte de bancada em Granito cortado em 1 metro (bancada existente).

2.2. Pintura da fachada

- Na fachada externa e interna serão executados, lixamento seguido de pintura na cor banco neve, conforme especificações no projeto.

2.3. Pavimento térreo, mezanino e 1º 2º e 3º

2.3.1.1. EXECUÇÃO DE PAREDES EM DRY- WALL

- Serão executadas paredes de gesso – Dry – Wall, as quais deverão ser construídas com sistemas construtivos a seco, composto por placas de gesso acartonado estruturados por perfis metálicos em aço galvanizado, tendo como base para as espessuras as instalações e elementos embutidos nas paredes.
- Todos os reforços necessários deverão ser previstos no projeto de montagem para a fixação de elementos que provoquem esforços nas paredes tais como: bancada, divisórias, armários, entre outros.
- Todas as placas deverão ser fitadas entre si com emassamento, lixamento com recebimento de pintura.

EXECUÇÃO DE PAREDES EM ALVENARIA

- Deverá ser construída a parede em alvenaria ½ vez com reboco e embusso na sala do CPD.

2.3.1.2. UNIDADE DE MEDIÇÃO

- Para fins de recebimento, a unidade de medição é o metro quadrado.

2.3.1.3. REMOÇÃO, RECUPERAÇÃO E INSTALAÇÃO DE PORTA (EXISTENTE)

- As portas existentes dos banheiros deverão ser removidas e instaladas para a lateral direita do mesmo, assim como portas de entrada do gabinete gerando maior circulação para o ambiente.

2.3.1.4. DEMOLIÇÃO DE PAREDES (EXISTENTE)

- As paredes existentes deverão permanecer, havendo somente a necessidade de abertura de portas.

2.4. REVESTIMENTO DE PAREDES, PILARES E PORTAS

- Todos os serviços especificados deverão ser executados empregando-se materiais de 1° qualidade, mão de obra especializada, ferramentas e equipamentos apropriados.
- Antes de dar início a qualquer serviço de revestimento de paredes, deverão ser testadas as canalizações ou redes condutoras de fluido em geral.
- As superfícies a revestir deverão ser limpas e molhadas antes de qualquer revestimento.

2.4.1. Limpeza da fachada

- Na parte do vidro já existente na fachada, deverá ser lavado e substituir o que estiver danificado;

2.5. PROJETO DE ARQUITETURA

- Conforme projeto arquitetônico realizados referentes à reforma da referida edificação.

2.5.1. REFORMA

- A reforma em questão envolverá serviços de limpeza da fachada e aplicação de pintura.

2.5.2. PINTURA

- Todas as paredes e estruturas demarcadas no projeto receberão pintura acrílica.

- Todas as superfícies a pintar deverão estar secas e deverão ter sido objetivo de exame minucioso, limpeza e retoques que as preparem para o recebimento do tipo de pintura previsto conforme NBR 13245.
- As superfícies deverão ser previamente lixadas e limpas, isenta de gorduras, umidade, produtos químicos diversos, pingos de solda, laminação, furos, etc.
- Toda a superfície pintada deverá apresentar, quando concluída, uniformidade quanto á textura, tonalidade e brilho.

2.6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS e LÓGICA

- Todos os serviços a serem executados obedecerão a melhor técnica vigente, enquadrando-se, rigorosamente as normas da ABNT e da concessionária local conforme projeto.
- Todas as instalações deverão ser executadas com bom acabamento, com todos os condutores, condutos e equipamentos cuidadosamente arrumados em posição e firmemente fixados, formando um conjunto.

3. NORMAS DE REFERÊNCIA

1. ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, espaços e equipamentos urbanos;
2. ABNT NBR 15930-2 - Portas de madeiras para edificações;
3. ABNT NBR 9574 – Execução de Impermeabilização;
4. ABNT NBR 11702 – Tintas para construção civil – Tintas para Edificações não industriais – Classificação.



Documento assinado eletronicamente por **Flávio Humberto Pascarelli Lopes, Desembargador de Justiça**, em 01/11/2022, às 14:52, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **WALDERY AREOSA FERREIRA, Usuário Externo**, em 23/11/2022, às 14:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PALOMA ANDRADE CORREA, Servidor**, em 24/11/2022, às 08:42, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0779609** e o código CRC **0CCF3A8E**.

