



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 001/2023 - FUNJEAM

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL Nº 001/2023 - FUNJEAM, celebrado entre o Sr. **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA** e o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**, na forma abaixo.

Pelo presente instrumento de locação predial, de um lado como “**LOCADOR**” o Sr. **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 198891-SSP/AC e inscrito no CPF/MF sob nº 340.026.772-49, residente e domiciliado no Município de Ipixuna, Estado do Amazonas, 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 sua **PRESIDENTE**, Desembargadora **NÉLIA CAMINHA JORGE**, brasileira, casada, magistrada, residente e domiciliada na cidade de Manaus/AM, portadora da Carteira de Magistrado nº 221-TJ/AM e inscrita no CPF/MF sob nº 224.700.182-34, em consequência da Portaria nº 1627/2023-PTJ, que dispensou a licitação com fulcro no art. 24, inciso X, da lei nº 8.666/93, publicada Diário de Justiça Eletrônico, Ano XV, Edição 3544, Caderno Administrativo, em 24/04/2023, à pag. 5, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 2023/000005035-00, 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 001/2023-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 Avenida Morcy Barroso 114 - Centro, município de Ipixuna (AM), com área total construída de 144 m² (cento e quarenta e quatro metros quadrados).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

2.1. A presente locação, ora acordada, destina-se à instalação e funcionamento do Fórum de Justiça da Comarca de Ipixuna/AM, órgão integrante da estrutura organizacional do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. O presente Contrato decorreu da Portaria nº 1627/2023-PTJ, que dispensou a licitação com fulcro no art. 24, inciso X, da lei nº 8.666/93, publicada Diário de Justiça Eletrônico, Ano XV, Edição 3544, Caderno Administrativo, em 24/04/2023, à pag. 5, 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 12 (**doze**) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

Parágrafo único. 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\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, totalizando **R\$ 60.000,00 (sessenta 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 0510221-9, Agência nº 5041-5, Banco Bradesco**, em nome do favorecido **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA**.

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

Parágrafo terceiro: A falta de pagamento de pagamento do aluguel, dentro do prazo convencionado, implicará na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, acrescida do IGP/M – Índice Geral de Preços de Mercado, da FGV, para o período do vencimento até a data do efetivo pagamento e devido, ainda, a multa contratual irredutível de 10% (dez) por cento, incidente sobre o valor do débito, independente de caracterizar mora para efeito de ação de despejo e sem prejuízo das demais obrigações.

Parágrafo quarto: O **LOCATÁRIO** compromete-se, em 45 (quarenta e cinco dias), realizar as seguintes adequações para receber o **LOCADOR**: Instalação de divisórias de madeira, conforme o projeto, do tipo "encaixe macho fêmea" duas faces; instalação de outro banheiro segundo normas de acessibilidade; construção de rampa de acessibilidade em frente ao prédio e instalação elétrica necessária para os pontos de instalação de aparelhos de ar condicionado em cada ambiente onde há estação de trabalho.

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 33903615, Fonte de Recurso 1.759.201.0.0000.0000, Unidade Orçamentária 04703 (Fundo de Modernização e Reparelhamento do Poder Judiciário Estadual), Nota de Empenho 2023NE0001331, de 03/05/2023, no valor de **R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)**.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS NO IMÓVEL

8.1. Incumbe ao **LOCATÁRIO** efetuar às suas expensas, 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.

9.3 A partir do recebimento do imóvel o **LOCATÁRIO** deve providenciar a ligação de energia/transferência de titularidade e, ao desocupar o imóvel, deverá solicitar junto à concessionária o desligamento da unidade, bem como autoriza o **LOCADOR** a proceder à transferência de nome de consumo de energia e autorização do pagamento de débito, bem como, solicitar vistoria, parcelamento de dívida e correção de leituras, desligamento/retirada de medidor, perante a Eletrobrás Amazonas Distribuidora de Energia S/A, bem como reconhece ser o **LOCATÁRIO**, o principal responsável por todos os encargos existentes perante a mesma, nos termos do art. 23, inciso VIII, da Lei nº. 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OUTRAS RESPONSABILIDADES 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**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OUTRAS RESPONSABILIDADES 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.

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 interpelar, por escrito, o **LOCATÁRIO**, no caso de ficar comprovada a má conservação do imóvel, ou não cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

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 – DA RESCISÃO

16.1. A rescisão dar-se-á nas seguintes hipóteses:

- a) Ocorrendo a infração de quaisquer obrigações e das Cláusulas deste Contrato, sendo dever da parte que deu causa à rescisão à reparação pelas perdas e danos que se fizerem presentes. Será devido, também, a qualquer das partes que infringir quaisquer das Cláusulas deste contrato, o dever de pagar a outra parte, a multa convencional e irredutível de 03 (três) vezes o valor do aluguel em vigor na época da infração;
- b) Não ocorrendo o pagamento de 02 (dois) alugueis, sendo ainda estipulada multa contratual convencional e irredutível de 02 (duas) vezes o valor do aluguel em vigor na época da infração;
- c) Unilateralmente, por qualquer das partes, antes do término do prazo estipulado neste contrato, fica acertado a inexistência de multa, desde que a parte que pretende rescindir comunique a outra, por escrito, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, sob pena de assim não fazendo, arcar com multa convencional e irredutível de 03 (três) vezes o valor do aluguel em vigor na época da infração;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ENTREGA DO IMÓVEL

17.1. O imóvel será entregue ao **LOCATÁRIO** em perfeito estado de conservação, limpo e pintado de novo. Peças, aparelhos sanitários, acessórios, utensílios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado pelo mesmo, obrigando-se e responsabilizando-se a manter em perfeito estado de conservação, inclusive das pinturas e conservação de todos os aparelhos, de modo que, finda locação, seja restituído o imóvel ao **LOCADOR**, nas condições em que confessa recebê-lo. Deve o **LOCATÁRIO** atestar as perfeitas condições do imóvel no ato da entrega e da devolução.

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, 3 de maio de 2023.

Assinado digitalmente
Desembargadora **NÉLIA CAMINHA JORGE**
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
LOCATÁRIO

Assinado digitalmente
Sr. **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA**
LOCADOR

TESTEMUNHAS (*Assinatura digitalmente*)

Josie Cristina Jeronimo
Assistente Judiciário

Thiago Lima dos Santos
Analista Judiciário



Documento assinado eletronicamente por **Nélia Caminha Jorge, Desembargadora de Justiça**, em 03/05/2023, às 13:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA, Usuário Externo**, em 08/05/2023, às 14:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Josie Cristina Jerônimo, Servidor**, em 09/05/2023, às 08:30, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **THIAGO LIMA DOS SANTOS, Servidor**, em 09/05/2023, às 08:36, 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 **1017850** e o código CRC **161BEE67**.
