



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 003/2023 - FUNJEAM

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 003/2023 - FUNJEAM, celebrado entre a empresa **SIMONFER LTDA** 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 **SIMONFER LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Amazonas, em 09/02/1939, sob o NIRE nº 13200135776, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.559.118/0001-05, estabelecida na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, à Avenida Tefé, nº 533-A, Bairro Cachoeirinha, Manaus/AM, CEP: 69.065-020, neste ato representada pela Sra. **HAYDÉE MARIA DE SOUZA SIMONETTI**, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliado na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, portador da Carteira de Identidade nº 416.811-9 SSP/AM e inscrito no CPF/MF sob nº 074.982.682-72, 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**, em consequência da Portaria nº 2253/2023-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 3571, Caderno Administrativo, em 02/06/2023, à pág. 2, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 2023/000014621-00, doravante referido apenas por **PROCESSO**, e o despacho autorizador exarado pela Excelentíssima Senhora Desembargadora 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 003/2023-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 Tefé, nº 533-A, Manaus, AM, com a finalidade de abrigar setores da Divisão de Patrimônio e Material do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas.

1.2 O imóvel possui as seguintes características: imóvel localizado na Avenida Tefé, Cachoeirinha, 533-A, CEP 69.065-020, Manaus, Amazonas, sob a matrícula 58.188, de propriedade do LOCADOR, possuindo área de 2.388,58 m²; acesso principal pela Avenida Tefé, com 5 vagas de estacionamento; doca com acesso lateral pela Avenida Borba; acesso lateral para o depósito pela Avenida Borba; possui pé-direito alto; mezanino com capacidade de funcionamento de setores administrativos; próximo às Unidades do TJAM, ficando a 2,5 km do Fórum Ministro Henoch Reis e a 4,2 km do Edifício Arnaldo Peres e com fácil acesso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

2.1. A presente locação, ora acordada, destina-se à instalação e funcionamento da **Divisão de Patrimônio e Materiais do Tribunal de Justiça do Amazonas**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. O presente Contrato decorreu da Portaria nº 2253/2023-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 3571, Caderno Administrativo, em 02/06/2023, 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 expresse consentimento do **LOCADOR**.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência deste Contrato será de **12 (doze) meses, contados da data de entrega do imóvel**, podendo ser prorrogado, conforme critérios de conveniência e oportunidade.

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), 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\$ 47.000,00 (Quarenta e sete mil reais)**, totalizando **R\$ 564.000,00 (Quinhentos e sessenta e quatro 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 90008-5, Agência nº 0686, Banco 341 - Itaú**, em nome do favorecido **SIMONFER 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 à 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 1.759.201.0.0000.0000, Unidade Orçamentária 04703 (Fundo de Modernização e Reaparelhamento do Poder Judiciário Estadual), Nota de Empenho 2023NE0001831, de 06/06/2023, no valor de **R\$ 321.166,66 (Trezentos e vinte e um mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**.

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 (Unidade Consumidora 0321742-6), 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 n°. 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) permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- h) não transferir a terceiros, por qualquer forma, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso assentimento do **LOCADOR**;
- i) 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**;
- j) 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 antecipadamente os recibos de aluguéis relativos aos meses de vigência do contrato, separados por competência, discriminando a importância a ser paga, competência a que se refere e assinatura do locador. Apesar do envio antecipado, os pagamentos somente serão autuados conforme o disposto no **item 6.1**.
- e) Pagar os impostos e taxas - incluso IPTU, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei nº. 8.245/91;
- 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;
- k) Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio;
- l) Permitir a adaptação do layout interno visando atender as necessidades da DVPM e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado;
- m) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, sendo responsável por reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida;
- n) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- o) Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- p) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, devendo ser fornecido o protocolo junto ao órgão para celebração do contrato e o Auto de Vistoria do

Corpo de Bombeiros entregue em até 90 dias;

q) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

r) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o **LOCATÁRIO** dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada;

s) Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel decorrentes de vícios construtivos anteriores à locação;

t) Fornecer ao **LOCATÁRIO** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

u) Providenciar às suas expensas, no prazo de 10 dias úteis, após a assinatura do contrato, a execução da pintura do imóvel.

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.

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 desmoração, 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 assim, por estarem às partes justas e acordadas, lavram e assinam este Contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que se produzam seus efeitos jurídicos.

Manaus/AM, 7 de junho de 2023.

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

Sra. **HAYDÉE MARIA DE SOUZA SIMONETTI**
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Josie Cristina Jeronimo
Assistente Judiciário

Thiago Lima dos Santos
Analista Judiciário



Documento assinado eletronicamente por **Nélia Caminha Jorge**,
Desembargadora de Justiça, em 07/06/2023, às 12:07, conforme art. 1º, III,
"b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **HAYDEE MARIA DE SOUZA SIMONETTI, Usuário Externo**, em 07/06/2023, às 12:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Josie Cristina Jerônimo, Servidor**, em 07/06/2023, às 13:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **THIAGO LIMA DOS SANTOS, Servidor**, em 07/06/2023, às 13:21, 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 **1072943** e o código CRC **AC0E12DE**.
