



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 001/2025 - FUNJEAM

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 001/2025 - FUNJEAM, celebrado entre o Sr. **ERASMO LEAL DOS SANTOS** 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. **ERASMO LEAL DOS SANTOS**, 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 **JOMAR RICARDO SAUNDERS FERNANDES**, em consequência da Portaria nº 1023/2025-PTJ, que tornou inexigível a licitação com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, publicada Diário de Justiça Eletrônico, Ano XVII, Edição 3995, Caderno Extra, em 17/03/2025, à pág. 11, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 2025/000003516-00, 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 001/2025 - FUNJEAM**, que será regido pelos ditames da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/21 e suas alterações, bem como pela cláusulas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – 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 José Pereira Cunha, n.º 30, Bairro Platô do Piquiá, Boca do Acre/AM, Amazonas, com a finalidade de alocar a Vara Única de Justiça da Comarca de Boca do Acre (AM).

1.2 Trata-se de regime de empreitada por preço global com execução parcelada.

CLÁUSULA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

2.1. O presente Contrato rege-se por toda a legislação aplicável à espécie e ainda pelas disposições que a complementarem, alterarem ou regulamentarem, cujas normas, desde já, entendem-se como integrantes

do presente Termo, especialmente às normas constantes da Lei nº 8.245/91 e nº 14.133/21, a Resolução nº 64/2023 deste Tribunal de Justiça, ou outra que vier a substituí-la, e demais normas legais pertinentes.

2.2. O presente Contrato decorreu, ainda, da Portaria nº 1023/2025-PTJ, que tornou inexigível a licitação com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, publicada Diário de Justiça Eletrônico, Ano XVII, Edição 3995, Caderno Extra, em 17/03/2025, à pag. 11.

CLÁUSULA TERCEIRA – TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

3.1. 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 QUARTA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

4.1. O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses**, contados da lavratura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma do art. 106 e 107 da Lei 14.133/21.

4.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o **LOCADOR**.

4.3. 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.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)**, totalizando **R\$ 66.000,00 (sessenta e seis 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.

5.2. 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 530303-6, Agência nº 3705, Banco Bradesco**, em nome do favorecido **Erasmu Leal dos Santos**.

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

5.4. 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 SEXTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas com a prestação de serviços do presente Contrato serão custeadas, no exercício em curso, por 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 Reaparelhamento do Poder Judiciário Estadual), **Nota de Empenho 2025NE0000826**, de 17/03/2025, no valor de **R\$ 51.883,33 (cinquenta e um mil, oitocentos e oitenta e reais e trinta e três centavos)**, créditos referentes à cobertura dos meses de março (proporcional) a dezembro de 2025, ficando o restante para ser empenhado no exercício de competência.

CLÁUSULA SÉTIMA – CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS NO IMÓVEL

7.1. 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.

7.2. 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 OITAVA - CUSTOS OPERACIONAIS E ENCARGOS

8.1. Durante a vigência deste Contrato, os custos derivados da presente locação, bem como, o pagamento das despesas com taxas/consumo de energia (Unidade Consumidora 1.155.776-1), limpeza urbana, além das despesas de uso do imóvel, são de total responsabilidade do **LOCATÁRIO**, do que as partes se declaram absolutamente cientes.

8.2. Mantém-se como responsabilidade do **LOCADOR**, o pagamento das despesas relativas ao consumo de água e esgoto e do Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao imóvel objeto deste Contrato, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei nº. 8.245/91.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. 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.

9.2. 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**.

9.3. 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 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. 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.

10.2. 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 neste contrato;
- 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) 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;
 - m) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
 - n) Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
 - o) 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;
 - p) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
 - q) 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;
 - r) 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;
 - s) Fornecer ao **LOCATÁRIO** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - t) Observar as demais obrigações previstas no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

11.1. As cláusulas seguintes são aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, conforme especificado no Termo de Referência.

11.2. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão deste Contrato Administrativo, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

11.3. O **LOCADOR** terá acesso aos dados pessoais que estão de posse do **LOCATÁRIO** apenas para as finalidades definidas pelo **LOCATÁRIO**, conforme especificado no Termo de Referência.

11.4. O **LOCADOR** deve tratar os dados pessoais que tiver acesso apenas de acordo com as instruções documentadas do **LOCATÁRIO**, durante a vigência do contrato, e em conformidade com estas cláusulas, e

que, na eventualidade, não conseguir seguir as instruções ou de não mais poder cumprir estas obrigações, por qualquer razão, deve oficiar de modo formal este fato imediatamente ao **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão do contrato que terá o direito de rescindir o contrato sem qualquer ônus, multa ou encargo.

11.5. É dever do **LOCADOR** orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e **LOCADOR** decorrentes da Lei Geral de Proteção de Dados.

11.6. O **LOCADOR** deverá exigir de suboperadores, se houver, o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

11.7. O **LOCADOR** ao tomar conhecimento de que os dados pessoais que recebeu são imprecisos ou desatualizados, deve informar o **LOCATÁRIO**, sem demora injustificada. Neste caso, o **LOCATÁRIO** deve apoiar o **LOCADOR** para apagar ou retificar os dados.

11.8. No caso de uma violação de dados pessoais relativos a dados pessoais tratados pelo **LOCADOR** sob este contrato, o **LOCADOR** deve tomar as medidas apropriadas para lidar com a violação, incluindo medidas para mitigar seus efeitos adversos. O **LOCADOR** também deve notificar o **LOCATÁRIO** sem demora injustificada, e no prazo de 24 horas, logo após tomar conhecimento da violação. Esta notificação deve conter os detalhes de um ponto de contato, onde mais informações podem ser obtidas, uma descrição da natureza da violação (incluindo, sempre que possível, categorias e número aproximado de titulares de dados e registros de dados pessoais em questão), suas prováveis consequências e as medidas tomadas ou propostas para resolver a violação, incluindo, quando apropriado, medidas para mitigar seus possíveis efeitos adversos.

11.9. O **LOCADOR** deve apoiar e auxiliar o **LOCATÁRIO** para permitir que a mesma cumpra suas obrigações nos termos da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), em particular para notificar a Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD e os titulares de dados afetados, levando em consideração a natureza do tratamento e as informações disponíveis para o **LOCADOR**.

11.10. As Partes concordam que, o **LOCADOR** ou o **LOCATÁRIO** que, em razão do exercício de atividade de tratamento de dados pessoais, causar a outrem dano patrimonial, moral, individual ou coletivo, em violação à legislação de proteção de dados pessoais, é obrigado a repará-lo, e as demais hipóteses em relação a responsabilidade e ressarcimento de danos serão regidos pelos arts. 42 a 45 e seus incisos da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD).

11.11. A **LOCATÁRIA** poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o **LOCADOR** atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados, esclarecimentos e/ou informações, no prazo estipulado pela **LOCATÁRIA**.

11.12. Ao encerrar as atividades que fazem tratamento de Dados Pessoais, o **LOCADOR** deve, à escolha do **LOCATÁRIO**, apagar ou devolver os Dados Pessoais em sua posse, e apagar as cópias existentes. O tratamento pelo **LOCADOR** deve ocorrer apenas pelo período especificado no Termo de Referência. Até que os dados sejam apagados ou devolvidos, o **LOCADOR** continuará a garantir o cumprimento do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ADITAMENTO 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 ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, bem como pela Resolução nº 64/2023, ou outra que vier a substituí-la, e seu anexo VI deste Tribunal de Justiça do Amazonas.

13.2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FISCALIZAÇÃO

14.1. A existência e a atuação da fiscalização pelo **LOCATÁRIO** em nada restringem a responsabilidade, única, integral e exclusiva do **LOCADOR**, no que concerne à execução do objeto do contrato.

14.2. Ficam reservados à Fiscalização o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, duvidoso ou omissivo, não previstos neste Contrato, no Termo de Referência e seus anexos, e em tudo mais que, de qualquer forma, se relacione direta ou indiretamente, com objeto em questão, podendo determinar o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

14.3 As atribuições da Fiscalização são aquelas constantes na Resolução nº 64-TJAM de 05 de dezembro de 2023, ou outra que vier a substituí-la, e no Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos.

14.4 Compete à fiscalização técnica além de outras atribuições:

- a) Participação em reuniões iniciais, de trabalho e de conclusão da execução contratual;
- b) Verificação da conformidade da entrega de material, execução de obra ou prestação de serviço com as especificações, valor unitário ou total, quantidade e prazos estabelecidos no contrato;
- c) Registro de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, indicando o necessário para regularização de falhas ou defeitos;
- d) Monitoramento constante da qualidade dos serviços, intervindo para solicitar ao **LOCADOR** a correção de faltas, falhas e irregularidades identificadas, mediante envio de SEP - Solicitação de Esclarecimentos e Providências ou Notificação Contratual.
- e) Registro e comunicação à Seção de Gestão Contratual das atividades realizadas e pendências observadas na execução do contrato;
- f) Manifestação sobre solicitações do **LOCADOR** para prorrogação da execução/entrega do objeto contratual, abordando interesse na continuidade, prejuízos ao Tribunal decorrentes de atrasos e justificativas para a prorrogação de prazos;
- g) Elaboração e assinatura do termo de recebimento provisório, detalhando o cumprimento das exigências técnicas referentes a aquisições, obras ou serviços conforme as regras contratuais;
- h) Análise, em conjunto com o fiscal administrativo, dos documentos apresentados para pagamento, submetendo-os ao Fiscal para ateste ou notificação do **LOCADOR** para regularização de

impropriedades;

i) Comunicação imediata à gestão contratual e à Assessoria Técnica de Fiscalização, sobre qualquer ocorrência ou incapacidade técnica do **LOCADOR** que possa prejudicar a execução nas datas estabelecidas;

j) Proposição à Seção de Gestão Contratual e à Assessoria Técnica de Fiscalização, em caso de descumprimento contratual, da aplicação de sanções ao **LOCADOR**, conforme as regras do ato convocatório e/ou contrato, seguindo os procedimentos estabelecidos na Resolução nº 64, de 05 de dezembro de 2023, ou outra que vier a substituí-la;

k) Elaboração, quando necessário, de relatórios, laudos e pareceres referentes às atividades de fiscalização técnica da execução do contrato;

l) Realização de vistorias, atestando o cumprimento de orientações técnicas e indicações de segurança;

m) Assistência à Seção de Gestão Contratual com informações necessárias para elaborar o documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo **LOCADOR**;

n) Execução de outras atribuições derivadas das cláusulas e especificidades contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

15.1. 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 SEXTA - DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

16.1. 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 SÉTIMA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. O processamento e julgamento das infrações e sanções administrativas que incorrer o **LOCADOR** tramitarão na forma de Processo Administrativo Sancionatório (PAS), consoante as normas previstas no Anexo VIII da Resolução 64/2023 deste Tribunal de Justiça do Amazonas, ou outra que vier a substituí-la.

17.2. Poderão ser aplicadas ao **LOCADOR** que incorrer nas infrações previstas neste Contrato as seguintes sanções:

- a) **Advertência;**
- b) **Impedimento de licitar e contratar;**
- c) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar;**
- d) **Multa** de 0,5% a 30% do valor do contrato.

17.3. Comete infração administrativa, nos termos dos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133, de 2021, o **LOCADOR** que incorrer nas infrações indicadas no Anexo III do Termo de Referência, cabendo-lhe as sanções previstas no mesmo anexo.

17.4. Na aplicação das sanções serão considerados, conforme o art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o Tribunal;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;

17.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao **LOCATÁRIO**, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

17.6. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, conforme art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021.

17.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, conforme art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021.

17.8. Excepcionalmente, *ad cautelam*, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar a retenção do valor presumido da multa, antes da instauração do regular procedimento administrativo. Nesta hipótese, instaurará o procedimento em até 30 (trinta) dias contados da retenção.

17.9. A personalidade jurídica do **LOCADOR** poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o **LOCADOR**, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia, conforme art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021.

17.10. O **LOCATÁRIO** deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal, conforme art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021.

17.11. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - EXTINÇÃO CONTRATUAL

18.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

18.2. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o **LOCATÁRIO**, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

18.3. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do **LOCADOR** pelo **LOCATÁRIO** nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia, consoante art. 106, § 1º, da Lei 14.133/2021.

18.4. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

18.5. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

18.5.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

18.5.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

18.5.2.1 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica do **LOCADOR**, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

18.6. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

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

18.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

18.6.3. Indenizações e multas.

18.7. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, desde que o pedido ainda tenha ocorrido enquanto vigente a contratação, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório, conforme art. 131, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CASOS OMISSOS

19.1. Os casos omissos serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições

contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - PUBLICAÇÃO

20.1. Incumbirá ao **LOCATÁRIO** a publicação do **instrumento contratual** no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo **sítio oficial na Internet (Portal Eletrônico do TJAM)**, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, sendo, ainda, facultativa a publicação do **extrato deste Contrato no Diário da Justiça Eletrônico**, conforme dispõe o art. 4º, da Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - OS MEIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUÇÃO E PREVENÇÃO DE CONFLITOS

21.1. As partes submetem-se aos dispostos na Resolução 48/2024 do Tribunal de Justiça do Amazonas que regulamenta os meios alternativos de prevenção e solução de controvérsias no âmbito dos Contratos Administrativos deste Poder, bem como outras normas que vierem alterá-la ou substituí-la.

21.2. Na busca pela autocomposição, nas demandas originadas da execução dos contratos administrativos de competência do Poder Judiciário Amazonense, será utilizada a mediação como instrumento de solução adequada de controvérsias, para prevenir ou resolver todo o conflito, ou apenas parte dele que será conduzido pelo Comitê de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos em matéria de Contratos Administrativos - CPRAC deste Tribunal de Justiça do Amazonas.

21.2.1 A autocomposição a que se refere o caput desta cláusula poderá ser adotada quanto a totalidade ou parcela de quaisquer direitos patrimoniais disponíveis no âmbito dos conflitos em matéria de contrato administrativo, **incluindo-se as questões relacionadas ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato**, ao **inadimplemento de obrigações contratuais por quaisquer das partes**, ao **cálculo de indenizações**, ou, ainda, a **celebração de negócio jurídico processual no Processo Administrativo Sancionatório (PAS)**.

21.3. A solicitação de submissão de conflito ao CPRAC, iniciada por pessoa física ou jurídica interessada deverá ser encaminhada à Divisão de Contratos e Convênios, que instruirá o pedido com toda a documentação necessária à compreensão do caso e remeterá os autos à ao Desembargador Coordenador do Comitê para análise de admissibilidade.

21.4. As propostas, os documentos e as informações apresentados no âmbito do CPRAC serão confidenciais e não poderão ser utilizados pelas partes como meio de defesa e/ou prova em processo judicial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

21.1. Obriga-se o **LOCADOR**, por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições do presente Contrato e elege seu domicílio contratual, o da Comarca de Manaus, capital do Estado do Amazonas, para dirimir eventuais dúvidas originadas pelo presente Termo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, consoante 92, §1º, da Lei 14.133 de 2021.

E assim, por estarem às partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento contratual, que lido e achado conforme pelas partes, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Manaus/AM, 18 de março de 2025.

Assinado eletronicamente

Desembargadora **JOMAR RICARDO SAUNDERS FERNANDES**

Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas

LOCATÁRIO

Assinado eletronicamente

Sr. **ERASMO LEAL DOS SANTOS**

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Documento assinado eletronicamente

ADRIANA LIZARDO GOMES DE AZEVEDO

Assistente Judiciário TJAM

Documento assinado eletronicamente

EDIANA DOS SANTOS SILVA

Assistente Judiciário TJAM



Documento assinado eletronicamente por **Jomar Ricardo Saunders Fernandes, Desembargador de Justiça**, em 18/03/2025, às 11:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ERASMO LEAL DOS SANTOS, Usuário Externo**, em 18/03/2025, às 15:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ediana dos Santos Silva, Servidor**, em 18/03/2025, às 15:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ADRIANA LIZARDO GOMES DE AZEVEDO, Servidor**, em 18/03/2025, às 15:16, 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 **2092190** e o código CRC **B89106B8**.

2025/000003516-00

2092190v3

Criado por [ediana.silva](#), versão 3 por [adriana.lizarlo](#) em 18/03/2025 10:30:25.