



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE  
**Gerência de Contratação**

## CONTRATO 6/2021

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE E A SENHORA NILDILENE FERNANDES DE MELO.**

Processo nº 0004704-57.2020.8.01.0000

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **Tribunal de Justiça do Estado do Acre**, Órgão do Poder Judiciário Estadual, inscrito no CNPJ sob o nº 04.034.872/0001-21, com sede na Rua Tribunal de Justiça, s/n – Via Verde – Rio Branco/AC, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador **Francisco Djalma** e a Senhora **Nildilene Fernandes de Melo**, brasileira, comerciante, RG nº 1086882-8 SSPAC e CPF nº 004.469.262-56, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representado pela própria contratada, têm entre si ajustado este Contrato para a locação de imóvel para abrigar o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Núcleo de Conciliação de Santa Rosa do Purus, firmado de acordo com o artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, bem como na Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as cláusulas e condições abaixo enumeradas:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem como objeto a locação de 1 (um) imóvel, situado na Rua Coronel José Ferreira, 1596 – Bairro Cidade Nova, em Santa Rosa do Purus - Acre, com área construída de 96m<sup>2</sup> (noventa e seis metros quadrados) e o terreno de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), no qual destina-se a abrigar o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Núcleo de Conciliação de Santa Rosa do Purus.

### CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1. O presente Contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da assinatura, prorrogável em conformidade com o art. 57, II, da Lei Federal n. 8.666/93 e suas alterações.

2.2. Permanecendo as situações que deram causa a existência deste Contrato, sua vigência poderá ser prorrogada até 60 meses.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

3.1. O Locatário pagará a Locadora, pelo aluguel do imóvel descrito na Cláusula Primeira, o valor mensal de **R\$ 2.136,00** (dois mil cento e trinta e seis reais) e o valor global de **R\$ 25.632,00** (trinta mil reais).

3.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, por meio de ordem de Pagamento, creditado na conta corrente indicada pela Locadora, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a apresentação do recibo/nota fiscal, atestada pela Gerência de Instalações, a qual incumbe a fiscalização do contrato.

3.3. O recibo deverá ser enviado à Diretoria de Finanças, situada na Rua Tribunal de Justiça, s/n – Via Verde - CEP 69914-220 – Rio Branco/AC.

3.4. O Locatário não se obrigará a efetuar o pagamento de recibo/nota fiscal não atestada pelo responsável pela fiscalização deste Contrato.

3.5. As despesas com água, esgoto, energia elétrica e IPTU correrão à conta do Locatário.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE; REPACTUAÇÃO E REVISÃO DO CONTRATO**

4.1. **DO REAJUSTE:** Os preços inicialmente contratados poderão ser reajustados após 1 (um) ano da vigência do Contrato, de acordo com base na variação do IPC-FIPE, ou, havendo sua extinção, de outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para efeito de reajustamento, os índices iniciais a serem considerados serão os da data da apresentação da proposta.

4.2. **DA REPACTUAÇÃO:** será admitida a repactuação dos preços contratados, desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, a partir da:

4.3. Nas repactuações subseqüentes à primeira, à anualidade será contada a partir da data da última repactuação ocorrida.

4.4. É vedada a inclusão, por ocasião da repactuação, de benefícios não previstos na proposta inicial, exceto quando se tornarem obrigatórios por força de instrumento legal, sentença normativa, acordo ou convenção coletiva de trabalho, e sobre os quais não incidirá o percentual de lucro previsto na proposta da contratada e no contrato.

4.5. A solicitação de repactuação somente será deferida por meio de negociação entre as partes, considerando-se:

4.5.1. Os preços praticados no mercado referente a aluguel de imóvel e em outros contratos da Administração;

4.5.2. As particularidades do contrato em vigência;

4.6. As repactuações serão precedidas de requerimento da contratada, acompanhada de demonstração analítica da alteração dos custos, por meio de apresentação de planilha traçando um paradigma entre os valores originariamente pactuados e os valores atualizados através de índices oficiais ou decorrentes do mercado local, demonstrando o percentual de aumento do aluguel sofrido pela Locadora no período;

4.7. O Tribunal poderá realizar diligências para conferir a variação de custos alegada pela contratada;

4.8. A Administração deverá assegurar-se de que os preços contratados são compatíveis com aqueles praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa;

4.9. O Termo Aditivo com o novo valor contratado decorrente da repactuação terá seus efeitos a partir da data base do fato ensejador.

#### **DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

4.10. Os preços contratados poderão ser revistos, a qualquer tempo, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do que foi contratado, ou ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual;

4.11. A revisão dos preços poderá ser iniciado pela locadora nos casos de aumento do percentual dos valores do aluguel pelo mercado ou pelo Tribunal, nos casos em que for verificada a redução do preço praticado no mercado ou em decorrência de redução de carga tributária ou de estudos técnicos elaborados internamente;

4.12. Em nenhuma hipótese os preços decorrentes de revisão ultrapassarão os praticados no mercado;

4.13. Os preços revisados não poderão conter aumento da margem de lucro inicialmente pactuada;

4.14. Equilíbrio econômico-financeiro do contrato, se concedido, ocorrerá a partir da data da assinatura do respectivo termo aditivo, com efeitos financeiros da data da solicitação da contratada.

## **CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

5.1. As despesas decorrentes do presente processo correrão à conta do Programa de Trabalho: 203.617.02.061.2282.2643.0000-Manutenção das Atividades do Fundo Especial do Poder Judiciário-FUNEJ, Fonte de Recurso 700 (RPI), e/ou 203.006.02.122.2282.2169.0000-Gestão Administrativa do Tribunal de Justiça/AC, Fonte de Recurso 100 (RP), Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros-Pessoa Física.

## **CLÁUSULA SEXTA - DA OCUPAÇÃO**

6.1. O Locatário declara receber o imóvel, objeto do presente Contrato, que se destina ao serviço de atendimento do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Núcleo de Conciliação de Santa Rosa do Purus, comprometendo-se, assim, a não dar ao mesmo outra destinação, senão a que declarou.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS**

7.1. Finda a locação, o Locatário poderá retirar todas as benfeitorias realizadas no imóvel, tais como paredes divisórias, armários embutidos, cortinas, aparelhos de ar condicionado, etc., que forem às suas expensas mandadas instalar no imóvel objeto desta locação.

7.2. **DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS:** Caso haja necessidade de reforma do bem que se enquadre em benfeitorias necessárias (conservação do imóvel), como por exemplo, reparos de telhado, infiltração nas paredes, sistema elétrico e hidráulico, o Locatário poderá repará-los, devendo a Locadora ressarcir os valores que deverão ser deduzidas das parcelas mensais de forma automática.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** em caso de não haver a contrapartida, opera-se o direito de retenção do imóvel até a regularidade por parte da Locadora.

7.3. **DAS BENFEITORIAS ÚTEIS:** Havendo necessidade de reforma que se enquadre em benfeitorias úteis (que facilitam o uso do imóvel), tais como: a construção de uma garagem, a instalação de grades protetoras nas janelas ou o fechamento de um local, etc., - o Locatário poderá fazê-las, desde que autorizadas de forma expressa pela Locadora, a fim de que seja firmada a indenização dos valores e deduzidas das parcelas de forma automática.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No caso das benfeitorias úteis, não havendo o pedido de autorização expressa, o Locatário fará as benfeitorias às suas expensas, sem qualquer indenização por parte da Locadora.

7.4. Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que tenha recebido o Locatário, ou ainda, com as benfeitorias úteis agregadas ao imóvel, obrigando-se a reparar o que estiver danificado, inclusive a pintura, e a indenizar os danos porventura verificados, conforme vistoria (levantamento) que se agrega a este Contrato.

## **CLÁUSULA OITAVA - DOS IMPREVISTOS E IMPEDIMENTOS**

8.1. A Locadora não se responsabiliza pelos prejuízos que o Locatário venha a sofrer durante a locação, decorrentes de tempestades, inundações ou raios, devendo o Locatário, caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros;

8.2. É vedada a contratação de empresa ou pessoa física cujo sócio, proprietário ou acionista, seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de membros e servidores ocupantes de cargo de direção, chefia ou assessoramento deste Tribunal, bem como a prestação de serviço por empregado de licitante de mão-de-obra que se enquadre na situação citada acima.

## **CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

### 9.1. **O LOCATÁRIO** se obriga a:

9.1.1. Promover, por meio do Titular da Gerência de Instalações deste Tribunal, o acompanhamento e a gestão da locação, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos através de relatório que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da locadora;

9.1.2. Incumbe ao fiscal do contrato, com antecedência de três meses do término do contrato, solicitar o aditamento por termo nos autos ou a ruptura contratual (resilição ou rescisão), de forma justificada através de relatório, para que Administração tenha tempo hábil para providenciar a instrução procedimental e submetê-lo ao Presidente deste Poder.

9.1.3. Efetuar o pagamento a locadora, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas na Cláusula Terceira deste Contrato;

9.1.4. Devolver o imóvel reformado, ao final da vigência contratual, nas mesmas condições em que a edificação foi entregue, inicialmente, ao Tribunal de Justiça do Estado do Acre, por ocasião da celebração do Contrato nº 41/2015.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

### 10.1. **A LOCADORA** ficará obrigada a:

10.1.1. Locar o imóvel nas condições, no preço e no prazo estipulados neste Contrato;

10.1.2. O imóvel não poderá ser objeto de cessão, transferência ou alienação, no todo ou em parte, sem prévia anuência expressa deste Tribunal enquanto vigor o presente instrumento;

10.1.3. A inadimplência da contratada quanto aos encargos comerciais e fiscais, não transfere a responsabilidade por seu pagamento ao contratante, razão pela qual a contratada renuncia expressamente a qualquer vínculo de solidariedade, ativa ou passiva com o contratante;

10.1.4. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Procedimento TJ/AC nº 0003002-23.2013.8.01.0000.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PENALIDADES**

11.1. Se a Locadora descumprir as condições deste Contrato ficará sujeita às penalidades previstas na Lei nº 8.666/1993.

11.2. Nos termos do artigo 87 da Lei nº 8.666/1993, pela inexecução total ou parcial deste Contrato, garantindo-lhe a prévia defesa, o Locatário poderá aplicar a Locadora as seguintes penalidades:

a) Advertência por escrito, quando a contratada deixar de atender determinações necessárias à regularização de faltas ou defeitos concernentes à execução do contrato;

b) Multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato no caso de inexecução parcial sem rescisão contratual;

c) No caso de inexecução total com rescisão contratual, multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total deste Contrato;

d) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e

e) Declaração de idoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública pelo prazo de 05 (cinco) enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, na forma da Lei, perante o Tribunal de Justiça do Estado do Acre.

11.3. Da aplicação das penalidades previstas nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, da subcláusula caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a partir da data da intimação;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O recurso será dirigido ao Diretor de Logística, que poderá rever sua decisão em 5 (cinco) dias, ou, no mesmo prazo, encaminhá-lo, devidamente informado, à ASJUR para análise, em igual prazo;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As sanções previstas nas alíneas “a” e “d”, deste artigo poderão ser aplicadas conjuntamente com a alínea “b” ou “c”, facultando a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** As sanções previstas nas alíneas “d” e “e” poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais contratados regidos por esta lei, que tenham:

- a) Sofrido condenação definitiva por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- b) Praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação; e,
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para com a administração em virtude de atos praticados.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Da aplicação da penalidade de declaração de inidoneidade, prevista na alínea “e” da subcláusula 12.1, caberá pedido de reconsideração, apresentado ao Presidente do TJ/AC, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da intimação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO**

12.1. O Contrato poderá ser rescindido nos termos da Lei n. 8.666/93.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO**

13.1. A fiscalização do presente Contrato será realizada por meio do servidor **Flavio Soares Santos, Gerente Gerente** de Instalações do Tribunal de Justiça .

13.2. O(a) Supervisor(a) Administrativo(a) do Centro Judiciário anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive a observância do prazo de vigência, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos, a fim de que se cumpram os subitens (9.1.1 e 9.1.2), da cláusula Nona – das obrigações do Locatário;

13.3. As decisões e providencias que ultrapassarem a competência do representante deverá ser solicitado a seu superior, em tempo hábil para a aprovação das medidas convenientes;

13.4. A existência de fiscalização de nenhum modo diminui ou altera a responsabilidade da contratada na prestação do contrato.

13.5. A gestão da Contrato de Locação será exercida pela **Diretor da DILOG -Lucas bezerra Felix.**

13.6. O Gestor do Contrato determinará o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO**

14.1. Incumbirá ao Locatário providenciar, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da assinatura, a publicação do extrato deste contrato e de todos os Termos Aditivos no Diário da Justiça, nos termos do Parágrafo único do artigo 61 da Lei 8.666/93.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO**

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Rio Branco para solucionar questões resultantes da aplicação deste Instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento, em 03(três) vias, igual teor e forma, para um só efeito

Desembargador Francisco Djalma  
Presidente do TJAC

**Nildilene Fernandes de Melo**  
Locadora

Rio Branco-AC, 14 de janeiro de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **Desembargador FRANCISCO DJALMA da Silva, Presidente**, em 14/01/2021, às 15:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **NILDILENE FERNANDES DE MELO, Usuário Externo**, em 15/01/2021, às 12:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjac.jus.br/verifica> informando o código verificador **0909420** e o código CRC **524886BF**.