



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS

CONTRATO N. 17/2019

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO
ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL
REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS, E O SR.
PEDRO DE LIMA CUNHA, NA FORMA ABAIXO.**

Aos (06) seis dias do mês de agosto ano (2019) dois mil e dezenove, compareceram, de um lado, **a UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS**, inscrito no CNPJ sob o n. 05.959.999/0001-14, situado na Av. André Araújo, n. 200, Bairro Aleixo, na cidade de Manaus/AM, representado pelo seu Presidente, o Desembargador **JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**, portador da C. I. n. 356 TJ/AM, inscrito no CPF sob o n. 022.602.712-00, residente e domiciliado na cidade de Manaus/AM, no uso das atribuições que lhe são conferidas, doravante designado **LOCATÁRIO**; e de outro lado, o **Sr. PEDRO DE LIMA CUNHA**, brasileiro, casado, portador do RG n. 0771829-2 SSP/AM e CPF n. 560.879.932-15, doravante denominado **LOCADOR**, residente e domiciliado na Rua Uirapuru n. 435 – Bairro São Carlos, na cidade de Anori/AM, para celebrar, com fundamento na Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, e de acordo com o que consta do Processo Administrativo Digital (PAD) n. 3553/2019 – TRE-AM, levado a efeito na forma de Dispensa de Licitação, com fulcro no Art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores, a ser aplicada subsidiariamente, para celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Augusto Grijó, S/N – Centro, no município de Anori/AM, destinado a abrigar a sede do Cartório Eleitoral da 33ª Zona Eleitoral – Anori/AM.

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel possui as seguintes características:

- I. Área do terreno: 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados);
- II. Área construída: 105 m² (cento e cinco metros quadrados);
Edificação com 02 (dois) pavimentos, sendo: pavimento térreo – comercial e pavimento superior – residencial. Possui salão principal e 01 (um) banheiro social;
- III. Edifício com estrutura de concreto armado com lajes; Acabamento de pisos: cerâmica em todos os ambientes; Acabamento de paredes: reboco e pintura; Aparelhos hidro-sanitários: 01 (um) com caixa de plástico suspensa; pias de plástico e chuveiro simples de plástico; Esquadrias em alumínio apenas nas portas principais; forro e cobertura: laje normal;
- IV. Fornecimento de água: alimentação externa fornecida pelo sistema de abastecimento de água da Prefeitura Municipal de Anori/AM – ÁGUAS DO ANORI. Abastecimento indireto com cisterna tipo caixa d'água com duas caixas, sendo uma de 2000 e outra de 1500 litros (plástica), apoiadas em alvenaria (laje).



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se especificamente para abrigar a sede do Cartório Eleitoral da 33ª Zona Eleitoral no município de Anori/AM.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, a contar da data de sua publicação no Diário Oficial da União, podendo ser prorrogado, no interesse de ambas as partes, por termos aditivos, consoante dispõe o Art. 62, § 3º, inciso I da Lei n. 8.666/1993, consubstanciado no Acórdão nº 170/2005, do Plenário do Tribunal de Contas da União.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os contratantes obrigam por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições pactuadas neste instrumento que terá vigência mesmo em caso de alienação onerosa ou gratuita do imóvel locado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se, em termos aditivos futuros, for ajustado prazo de locação igual ou superior a 10 (dez) anos, necessitará de vênio conjugal nos termos do Art. 3º da Lei n. 8.245/1991.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO

O preço mensal do presente contrato é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), pelo período de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

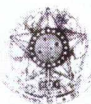
Será admitido o reajuste do preço do aluguel da presente locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outros que venham a substituí-los, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O reajuste de trata o *caput* desta cláusula ocorrerá de ofício, por parte do LOCATÁRIO e deverá ser aprovado pela LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Enquanto não forem divulgados os índices correspondentes ao mês em que ocorrer a periodicidade, o reajuste será calculado de acordo com os últimos índices conhecidos, cabendo, quando publicados os índices definitivos, a elaboração de novos cálculos, sendo efetuadas as devidas compensações.

CLÁUSULA SEXTA - DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O presente Contrato poderá ser alterado na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos de sua execução, ou ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando, dessa forma, álea econômica extraordinária e extracontratual, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial, nos termos do Art. 65, II, "d", da Lei n. 8.666/1993.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

O pagamento ajustado no presente contrato será efetuado por meio de ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, em até 6 (seis) dias úteis, contados da data da apresentação do recibo de aluguel no Cartório Eleitoral da 33ª Zona Eleitoral – Anori/AM, encaminhado pelo **LOCADOR** nos termos da **CLÁUSULA DÉCIMA**, inciso V.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para os fins previstos no *caput* desta cláusula, o servidor designado para acompanhar e fiscalizar o contrato deverá encaminhar o recibo de aluguel e o formulário de liquidação de despesa via PAD (Processo Administrativo Digital).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Havendo erro no recibo de aluguel ou outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, a mesma ficará bloqueada e o pagamento sustado até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras necessárias, hipótese em que não haverá ônus para o **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada, que porventura não tenha sido acordada na assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: O CPF constante do Recibo de Aluguel deverá ser o mesmo constante da proposta de aluguel, da nota de empenho, e deste Termo de Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta do **Programa de Trabalho 02.122.0570.20GP.0013 (Julgamento de Causas e Gestão Administração)** e **Elemento de Despesa 33.90.36 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física)**, constante do vigente Orçamento da Justiça Eleitoral do Amazonas.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** obriga-se à:

- I. pagar pontualmente o aluguel de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas nas **CLÁUSULAS QUARTA e SÉTIMA** deste contrato;
- II. servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;
- III. 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;
- IV. 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;
- V. realizar a imediata reparação dos danos decorrentes de sua culpa exclusiva, no imóvel ou nas suas instalações;
- VI. 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**;
- VII. pagar as tarifas remuneratórias dos serviços de água e esgoto, energia elétrica e telefonia;
- VIII. permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- IX. não transferir a terceiros, por qualquer forma, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso assentimento do **LOCADOR**;



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS

- X. 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**;
- XI. designar um servidor do Cartório da 33ª Zona Eleitoral para acompanhar e fiscalizar o contrato.

CLÁUSULA DEZ - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **LOCADOR** obriga-se a:

- I. realizar, **no prazo de 60 (sessenta) dias**, a partir da vigência do presente contrato, as benfeitorias constantes no item 5.6 do Relatório Técnico para Locação-COSEG/SEOP;
- II. entregar ao **LOCATÁRIO**, após a conclusão das benfeitorias mencionadas no item I, o imóvel alugado em perfeito estado de conservação e limpo;
- III. garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- IV. arcar, após comunicado oficialmente pelo **LOCATÁRIO**, com vícios, redibitórios ou não, e defeitos anteriores à locação;
- V. apresentar, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente, recibo de aluguel discriminativo da importância a ser paga, no Cartório Eleitoral da 33ª Zona Eleitoral no município de Anori/AM;
- VI. 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;
- VII. exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às obrigações a que se refere o item anterior, quando exigidos;
- VIII. 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;
- IX. permitir que o **LOCATÁRIO**, expirado o prazo de vigência deste ajuste, levante as benfeitorias voluptuárias por ele empreendidas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;
- X. receber as chaves e o imóvel locado, após cumprimento pelo **LOCATÁRIO** da CLÁUSULA NONA, inciso III;
- XI. manter-se em compatibilidade com as obrigações assumidas, durante toda a execução do presente contrato.

CLÁUSULA ONZE - DAS BENFEITORIAS

Nos casos em que o **LOCATÁRIO** realizar no imóvel benfeitorias necessárias e úteis ao seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, caberá ao **LOCADOR** indenizá-lo, quanto àquelas e, apenas se autorizadas por ele, quanto a estas, permitido o exercício do direito de retenção do imóvel, pelo locatário, caso o locador não o indenize.

PARÁGRAFO ÚNICO: Finalizado este ajuste, não poderá o **LOCADOR** impedir que o **LOCATÁRIO** levante as benfeitorias voluptuárias por ele empreendidas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DOZE - DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Pela inexecução total ou parcial do presente contrato, o **LOCATÁRIO** poderá, garantida a prévia defesa, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, aplicar ao **LOCADOR** as seguintes sanções:

- I. Advertência;



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS

- II. Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do objeto do contrato, a ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, após comunicada oficialmente;
- III. Impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- IV. Declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida sua reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em conformidade com o artigo 86 da Lei n. 8.666/93, o **LOCADOR** ficará sujeito à multa de mora de 1% (um por cento), calculada sobre o valor mensal do contrato, a partir do descumprimento das obrigações prescritas na **CLÁUSULA DÉCIMA**, inciso I, e na **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA, parágrafo único**, sendo facultada ao **LOCATÁRIO** a rescisão unilateral da avença no primeiro caso, com as devidas cominações legais, após regular processo administrativo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos créditos pendentes de pagamento, após regular processo administrativo, ou cobrados judicialmente.

CLÁUSULA TREZE - DA CONTRAÇÃO PENAL

Nos termos do Art. 43 da Lei do Inquilinato, o **LOCADOR** incidirá em contração penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do **LOCATÁRIO**, se:

- I. exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
- II. cobrar antecipadamente o aluguel.

CLÁUSULA CATORZE - DAS PENALIDADES CRIMINAIS E CIVIS

Nos termos do Art. 44 da Lei do Inquilinato, o **LOCADOR/RETOMANTE** incidirá em crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade, se deixar, dentro de 180 (cento e oitenta) dias após a entrega do imóvel, no caso do Art. 47, inciso III, do referido diploma legal, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** poderá reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

CLÁUSULA QUINZE - DA RESCISÃO

De acordo com Art. 4º da Lei do Inquilinato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado antes do término do prazo de vigência estipulado na **CLÁUSULA TERCEIRA**. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa relativa a um mês de aluguel, não exigível esta na hipótese da rescisão amigável prevista no inciso II, do parágrafo segundo desta cláusula e nos casos em que o **LOCADOR**, por descumprimento das cláusulas contratuais, tenha dado causa à rescisão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas e condições estabelecidas neste contrato, por parte do **LOCADOR**, assegurará ao **LOCATÁRIO** o



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS

direito de dá-lo por rescindido, mediante notificação por meio de ofício, entregue diretamente ou via postal, com prova de recebimento, sem ônus de qualquer espécie para este e sem prejuízo do disposto na CLÁUSULAS DÉCIMA SEGUNDA, DÉCIMA TERCEIRA e DÉCIMA QUARTA deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A rescisão do contrato dar-se-á, ainda, nas seguintes modalidades, de acordo com o disposto no Art. 79 da Lei n. 8.666/93 e alterações posteriores:

- I. **Unilateralmente**, a critério exclusivo do **LOCATÁRIO**, mediante formalização, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos seguintes casos:
- a) atraso injustificado, a juízo do **LOCATÁRIO**, na entrega do bem imóvel locado;
 - b) suspensão da locação sem justa causa e prévia comunicação ao **LOCATÁRIO**;
 - c) cessão ou alienação total ou parcial do objeto deste contrato;
 - d) desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, assim como as de seus superiores;
 - e) cometimento reiterado de faltas na execução do contrato, anotadas na forma do §1º, do Art. 67, da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores;
 - f) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o **LOCATÁRIO** e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
 - g) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
 - h) em caso de incêndio, desabamento, desapropriação, ou de qualquer ocorrência impeditiva do uso normal do imóvel, independentemente de qualquer indenização ao **LOCADOR**;
- II. **Amigavelmente**, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para o **LOCATÁRIO**, respeitado o aviso prévio de 30 (trinta) dias;
- III. **Judicialmente**, nos termos da legislação vigente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DA ALTERAÇÃO

Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer dos fatos estipulados no Art. 65, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

CLÁUSULA DEZESSETE - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Este contrato fundamenta-se nas disposições da Lei n. 8.245 (lei do Inquilinato), de 18 de outubro de 1991, no Art. 24, inciso X, e no Art. 62, § 3º, inciso I, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

CLÁUSULA DEZOITO - DA PUBLICAÇÃO

A publicação do presente instrumento será providenciada em extrato, pelo **LOCATÁRIO**, até o quinto dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura, na forma do Parágrafo Único, do Art. 61, da Lei n. 8.666/93 e alterações posteriores.



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO AMAZONAS

CLÁUSULA DEZENOVE – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

São partes integrantes deste contrato, independentemente de transcrição no mesmo e naquilo que não o contrarie, os seguintes documentos:

- I. Processo Administrativo Digital (PAD) n. 3553/2019;
- II. Proposta de aluguel subscrita pelo **LOCADOR**.

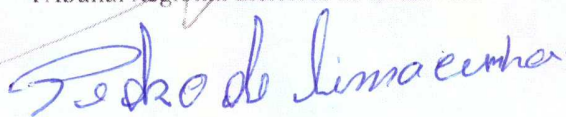
CLÁUSULA VINTE – DO FORO

Para dirimir questões derivadas deste contrato, fica eleito o Foro da Seção Judiciária da Justiça Federal da Capital do Estado do Amazonas.

E por estar justo e acordado, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato lavrado em três vias de igual teor e forma e assinado pelas partes contratantes.

Manaus, 06 de agosto de 2019.


Desembargador **JOÃO DE JESUS ABDALA SIMÕES**
Tribunal Regional Eleitoral do Amazonas



Sr. **PEDRO DE LIMA CUNHA**
Locador