



CONTRATO

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 12/2026, QUE FAZEM ENTRE SI O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE E A EMPRESA J.A. NASCIMENTO.

(Processo Administrativo nº. 2025-592)

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE**, devidamente inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 04.034.872/0001-21, com sua sede administrativa estabelecida na Rua Desembargador Jorge Araken, BR 364, Km 02, Via Verde, Bairro Distrito Industrial, na cidade de Rio Branco, Estado do Acre, CEP 69.914-220, neste ato representado por seu Presidente, o Excelentíssimo Senhor Desembargador **Laudivon Nogueira**, doravante designado simplesmente como **CONTRATANTE**, e, de outro lado, a empresa **J.A. NASCIMENTO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.008.695/0001-60 [D32242], sediada na Rua Epaminondas Jácome, nº 900, Centro, no município de Tarauacá, Estado do Acre, CEP 69.970-000, doravante denominada **CONTRATADA**, neste ato representada por sua proprietária, a Senhora **Jaqueline Araújo do Nascimento Leão**, portadora da Cédula de Identidade RG nº 255.*** SSP/AC e inscrita no CPF sob o nº 465.***.***-97 [D32243], conforme os atos constitutivos da empresa e documentos de identificação pessoal apresentados nos autos, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 2025-592 e em estrita observância às disposições contidas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como nas demais legislações aplicáveis à espécie, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente de inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, da citada Lei nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições de direito a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente instrumento jurídico consiste na contratação de serviço de locação de imóvel urbano, caracterizado por um box integrante de edificação comercial, destinado exclusivamente à instalação do setor de arquivos físicos e guarda do acervo documental da Comarca de Tarauacá, visando atender à necessidade premente de realocação decorrente da criação de uma nova sala de audiências no Fórum local, nos termos e condições estabelecidas no Termo de Referência e demais documentos técnicos que instruem o processo.

1.1. Detalhamento do Objeto da Contratação

O objeto contratado compreende a locação de um box situado na Rua Epaminondas Jácome, nº 904, Bairro Centro, no município de Tarauacá, Estado do Acre, CEP 69.970-000, perfazendo uma área total de 88,89 metros quadrados, com dimensões de 5,00 metros de frente por 18,00 metros de fundo, conforme planta e especificações contidas na Proposta de Locação [D32246] e na Matrícula nº 1.138 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tarauacá [D32241]. O imóvel possui infraestrutura compatível com a finalidade pública pretendida, dispondo de medidor de energia individualizado sob o Código do Cliente nº 30/268648-3 [D32243], e apresenta condições de segurança e habitabilidade necessárias para a custódia de processos e documentos judiciais, conforme validado no Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647].

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel destinado ao arquivo da Comarca de Tarauacá, sito à Rua Epaminondas Jácome, 904.	Mensal	12	R\$ 3.242,00	R\$ 38.904,00

1.2. Documentos Vinculados

Vinculam-se a esta contratação, independentemente de transcrição literal em suas cláusulas, os seguintes documentos que integram o processo administrativo: o Termo de Referência; o Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647]; o Documento de Formalização da Demanda nº 233/2025 [H23643]; a Proposta de Locação apresentada pela Contratada [D32246]; e eventuais anexos e pareceres técnicos que subsidiaram a decisão administrativa.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência desta contratação é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, na forma estabelecida pelo artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo sua duração ser estendida conforme o interesse da Administração e nos limites permitidos pela legislação vigente.

2.1.1. O prazo de vigência será automaticamente prorrogado, independentemente da celebração de termo aditivo, quando o objeto contratual não for concluído integralmente no período firmado no item anterior, ressalvadas as providências administrativas e legais cabíveis no caso de constatação de culpa exclusiva da contratada, conforme previsto neste instrumento e nas normas gerais de contratos administrativos.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

O regime de execução contratual, bem como os modelos de gestão e de fiscalização, os prazos e as condições de entrega, observação e recebimento definitivo do objeto, encontram-se pormenorizados no Termo de Referência que acompanha este contrato, devendo as partes observar rigorosamente os cronogramas e as diretrizes ali estabelecidas para garantir a plena eficiência do serviço de locação.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida, sob qualquer hipótese ou pretexto, a subcontratação total ou parcial do objeto deste contrato, devendo a Contratada executar diretamente as obrigações assumidas, mantendo a

titularidade e a responsabilidade sobre o imóvel locado durante todo o período de vigência do ajuste.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

O valor mensal fixado para a presente contratação é de R\$ 3.242,00 (três mil e duzentos e quarenta e dois reais), perfazendo o valor total global de R\$ 38.904,00 (trinta e oito mil e novecentos e quatro reais) para o período inicial de 12 (doze) meses, conforme o detalhamento constante no Estudo Técnico Preliminar nº 232/2025 [H23647].

CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO

O prazo para a efetivação do pagamento à Contratada, bem como as demais condições, documentos comprobatórios de regularidade fiscal e procedimentos para o atesto das faturas, encontram-se definidos de forma pormenorizada no Termo de Referência, anexo a este Contrato e parte integrante do Processo Administrativo nº 2025-592.

CLÁUSULA SÉTIMA – REAJUSTE

Os preços inicialmente pactuados neste instrumento são fixos e irrealizáveis pelo período de um ano, contado a partir da data do orçamento estimado ou da apresentação da proposta, prevalecendo a data de 20 de novembro de 2025 conforme a proposta apresentada [D32246].

7.2. Após o interregno mínimo de um ano, e independentemente de pedido formal do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), exclusivamente para as obrigações que vierem a ser iniciadas e concluídas após a ocorrência da referida anualidade, visando a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São obrigações precípuas do Contratante, além de outras previstas na legislação aplicável e nos documentos anexos a este ajuste: exigir o fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, em estrita conformidade com os termos deste contrato e seus respectivos anexos; utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade administrativa prevista, qual seja, o armazenamento e a guarda do arquivo da Comarca de Tarauacá; zelar pela conservação do imóvel, mantendo-o em boas condições de uso durante a vigência contratual e respondendo por eventuais danos que decorram comprovadamente de uso inadequado ou diverso do pactuado.

8.5. O Contratante obriga-se a comunicar formalmente à Contratada/Locadora qualquer irregularidade, defeito estrutural superveniente ou necessidade de reparo que não seja de sua responsabilidade direta, tão logo a situação seja constatada pelos servidores responsáveis pela fiscalização; permitir o acesso da Locadora ou de seus representantes legais, quando o pedido for devidamente justificado e previamente agendado, para fins de vistoria técnica, manutenção necessária ou verificação das condições de segurança do imóvel.

8.7. Restituir o imóvel ao término da locação no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular, do decurso do tempo e das condições climáticas,

conforme o laudo de vistoria inicial que instrui o processo; notificar o Contratado, por escrito, sobre quaisquer vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto locado, para que sejam por ele sanados, reparados ou corrigidos às suas expensas no prazo fixado pela Administração.

8.9. Acompanhar e fiscalizar permanentemente a execução do contrato e o cumprimento das obrigações acessórias pelo Contratado; efetuar o pagamento do valor correspondente à locação no prazo, forma e condições estabelecidos neste instrumento; aplicar as sanções administrativas previstas na lei e neste contrato em caso de inadimplemento; cientificar o Gestor do Contrato para a adoção imediata de medidas corretivas quando do descumprimento de obrigações contratuais pela locadora.

8.13. Emitir decisão explícita sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente ajuste, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do protocolo, admitida a prorrogação motivada por igual período; responder a eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro formulados pelo contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias; e notificar os emitentes de garantias, se houver, quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas.

8.17. Ressalte-se que a Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado perante terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, nem por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato ilícito, negligência ou imperícia do Contratado, de seus prepostos ou subordinados.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

O Contratado deve cumprir integralmente todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos técnicos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da perfeita execução do objeto, observando, ainda, os seguintes deveres específicos: entregar o imóvel objeto da locação na Rua Epaminondas Jácome, 904, em perfeitas condições de uso, segurança, habitabilidade e funcionamento, compatíveis com a guarda de documentos públicos, conforme as especificações do laudo de vistoria.

9.3. Garantir ao Contratante a posse pacífica do imóvel durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se civil e juridicamente por quaisquer turbações ou reivindicações de terceiros que venham a comprometer o uso regular do bem pelo Poder Judiciário; manter a regularidade jurídica, fiscal e dominial do imóvel, assegurando que este permaneça livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, penhoras ou litígios judiciais que possam impedir ou restringir sua plena utilização pela Administração Pública.

9.5. Realizar prontamente e às suas expensas todas as manutenções estruturais e reparos necessários ao imóvel, inclusive aqueles decorrentes de vícios ocultos, defeitos construtivos ou falhas preexistentes à data da locação que não tenham resultado do uso inadequado pelo Contratante; manter válidos e atualizados todos os documentos e licenças obrigatórias exigidas pela municipalidade e pelos órgãos de controle, tais como alvará de funcionamento e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

9.7. Responsabilizar-se integralmente pelo pagamento de todos os tributos, taxas e encargos previdenciários ou imobiliários incidentes sobre a propriedade, tais como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e taxas de lixo, salvo disposição expressa em contrário; permitir a realização de adaptações internas necessárias à instalação de estantes e equipamentos de arquivo, desde que previamente comunicadas e que não comprometam a estabilidade estrutural do prédio.

9.9. Responder civilmente por quaisquer danos causados ao Contratante ou ao acervo documental em razão de defeitos estruturais, infiltrações ou descumprimento das obrigações de manutenção; atender com presteza às notificações enviadas pelo fiscal do contrato, promovendo as correções e providências necessárias dentro dos prazos estipulados; não transferir ou sublocar o imóvel sem autorização prévia e expressa do Tribunal de Justiça.

9.12. Manter as condições de acessibilidade e infraestrutura elétrica e hidráulica compatíveis com as normas técnicas vigentes; responsabilizar-se pelos danos decorrentes da execução do objeto nos termos do Código de Defesa do Consumidor; comunicar ao contratante, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, qualquer fato que impossibilite o cumprimento das obrigações pactuadas, apresentando a devida comprovação documental para análise da Administração.

9.5. Atender rigorosamente às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato, prestando todos os esclarecimentos solicitados no exercício da função fiscalizatória; reparar ou substituir, no prazo fixado pela fiscalização, os componentes do imóvel nos quais se verifiquem vícios ou defeitos resultantes da má execução de obras anteriores ou da qualidade dos materiais empregados pela locadora.

9.8. Apresentar mensalmente, junto à nota fiscal ou recibo de aluguel, a comprovação de regularidade perante a Seguridade Social, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), garantindo que todas as condições de habilitação exigidas no momento da contratação direta sejam mantidas durante toda a vigência do ajuste.

9.9. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações trabalhistas e previdenciárias de seus eventuais empregados, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao TJAC; paralisar qualquer atividade ou obra no imóvel que não esteja sendo executada de acordo com as normas técnicas ou que ponha em risco a segurança das pessoas ou do acervo documental; e manter estrito sigilo sobre informações sensíveis eventualmente obtidas em razão do acesso ao prédio.

9.17. Orientar seus prepostos sobre os deveres previstos na Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), adotando medidas eficazes para a proteção de dados a que tenha acesso; conduzir qualquer intervenção no imóvel com observância à legislação ambiental e de segurança; e assegurar que não seja utilizado trabalho infantil ou escravo em suas atividades, em conformidade com os preceitos constitucionais vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

Em conformidade com a análise técnica e discricionária realizada pela Administração no âmbito do processo administrativo, não haverá a exigência de prestação de garantia contratual para a execução

do presente objeto, considerando a natureza da contratação de locação de imóvel de pequeno valor relativo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Comete infração administrativa, sujeitando-se às penalidades previstas na Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que der causa à inexecução parcial ou total do contrato; ensejar o retardamento injustificado da entrega das chaves ou da disponibilização do imóvel; apresentar documentação falsa; praticar atos fraudulentos; ou comportar-se de modo inidôneo durante a execução do ajuste.

11.2. Serão aplicadas ao contratado as seguintes sanções, observados o contraditório e a ampla defesa: advertência escrita; multa moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso sobre o valor da parcela inadimplida; multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato em caso de inexecução total; impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública; e declaração de inidoneidade, conforme a gravidade da conduta tipificada no artigo 155 da citada Lei.

11.3. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral de eventuais danos causados ao Erário, podendo as multas ser aplicadas cumulativamente com as demais sanções; o contratado terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar sua defesa prévia antes da imposição definitiva de qualquer penalidade pecuniária ou restritiva de direitos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O contrato será extinto naturalmente quando cumpridas as obrigações de ambas as partes ou pelo decurso do prazo de vigência estipulado; contudo, poderá ser extinto antecipadamente por ato unilateral e escrito da Administração nos casos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, ou por acordo amigável entre as partes, mediante termo formal que especifique o balanço dos eventos contratuais cumpridos.

12.3.2. A alteração social ou a modificação da estrutura da empresa locadora não ensejará a extinção se não houver prejuízo à capacidade de manutenção do contrato; todavia, se a operação implicar mudança da pessoa jurídica proprietária, deverá ser formalizado termo aditivo para a devida alteração subjetiva do polo contratado.

12.7. O contrato poderá ser extinto caso se constate, a qualquer tempo, que o contratado mantém vínculos de parentesco ou natureza indevida com dirigentes do órgão ou com agentes públicos que atuaram na fase de planejamento ou fiscalização desta contratação, em respeito aos princípios da moralidade e impessoalidade estabelecidos no artigo 14, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente locação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Tribunal de Justiça do Estado do Acre para o exercício financeiro de 2026, conforme a seguinte classificação orçamentária a ser detalhada pela Diretoria de Gestão Estratégica:

Programa de Trabalho: 203.006.02.122.2293.2267.0000 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/AC.

Fonte de Recursos: 1500 - Recursos não Vinculados de Impostos;

Elemento de Despesa: 33903900000000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA.

As dotações relativas aos exercícios subsequentes serão indicadas oportunamente após a aprovação das respectivas leis orçamentárias anuais, mediante simples apostilamento neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou as dúvidas surgidas na interpretação das cláusulas deste contrato serão decididos soberanamente pelo Contratante, fundamentando-se nas disposições da Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e, subsidiariamente, nos princípios gerais de direito público e na teoria geral dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES

Eventuais alterações nas condições estabelecidas neste contrato, sejam elas qualitativas ou quantitativas, serão regidas pela disciplina estabelecida nos artigos 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, sendo a Contratada obrigada a aceitar acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do ajuste.

15.3. Toda e qualquer alteração contratual deverá ser formalizada mediante a celebração de termo aditivo, o qual deverá ser submetido à prévia análise e aprovação jurídica da Assessoria do Contratante, ressalvados os registros que não caracterizam alteração da substância do contrato, os quais poderão ser realizados por simples apostila administrativa nos termos do artigo 136 da Nova Lei de Licitações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao Contratante providenciar a divulgação e publicação do extrato do presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme exigido pelo artigo 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no sítio eletrônico oficial do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, garantindo a transparência ativa e o cumprimento da Lei de Acesso à Informação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

Fica eleito, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca de Rio Branco, capital do Estado do Acre, para dirimir quaisquer litígios, controvérsias ou dúvidas decorrentes da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser resolvidos administrativamente por meio de conciliação ou mediação entre as partes.

Data e assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **LAUDIVON DE OLIVEIRA NOGUEIRA**, Presidente em
12/02/2026 às 16:05:52.



Documento assinado eletronicamente por **JAQUELINE ARAÚJO DO NASCIMENTO LEÃO**, Usuário
Externo em 11/02/2026 às 13:29:48.



Para conferir a autenticidade do documento, utilize um leitor de QRCode ou acesse o endereço
<http://appgrp.tjac.jus.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a chancela
ECQT.HZUW.UB3I.YH0F