JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO N. 73/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, processo SEI n. 0012821-98.2023.6.21.8000, que fazem entre si o Sr. **ALECIO BARTZ**, inscrito no CPF sob o n. 609.486.630-49, legítimo proprietário do imóvel objeto desta avença, a seguir denominado **LOCADOR**, e o **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL**, órgão do Poder Judiciário Federal, sediado nesta Capital, na Rua Sete de Setembro n. 730, Edifício Assis Brasil, CEP 90010-190, inscrito no CNPJ sob o n. 05.885.797/0001-75, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por sua Diretora-Geral, Sra. Ana Gabriela de Almeida Veiga, no fim assinada. A licitação é inexigível, nos termos do art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021. Ficam os contratantes sujeitos às normas previstas na Lei n. 8.245/1991, no que couber, na Lei n. 14.133/2021 e, ainda, às cláusulas firmadas neste contrato.

CLÁUSULA 1 – OBJETO

1.1. Contratação para locação de imóvel comercial, situado na Rua Cristiano Grün, n. 205, loja n. 101, em Lajeado-RS, com área de 277,81 m².

1.2. A descrição detalhada do objeto consta no item 3.1 do Termo de Referência.

CLÁUSULA 2 – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se ao uso e funcionamento do cartório e depósito da 29ª Zona Eleitoral, ou de quaisquer outros setores da Justiça Eleitoral que o Tribunal Regional Eleitoral lá houver por bem sediar.

CLÁUSULA 3 – VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato vigorará por 05 (cinco) anos, a contar da data de sua assinatura.

3.2. O presente contrato poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, na forma da lei, se houver interesse de ambas as partes.

3.3. O **LOCADOR** obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

3.4. O **LOCATÁRIO** poderá dar por finda a locação a qualquer tempo, mediante notificação, com antecedência de 30 (trinta) dias, ressalvando-se a cláusula 11.3.

CLÁUSULA 4 – ALUGUEL E ENCARGOS

4.1. O aluguel do imóvel objeto desta locação será de R$ 5.540,00 (cinco mil, quinhentos e quarenta reais) mensais, incluídas as despesas com água e condomínio.

4.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo assinado por ambas as partes, precedido de vistoria do imóvel, que será efetuada após concluídas as adequações previstas na cláusula 8.8, cessando com a desocupação do imóvel.

4.2. Além do aluguel mensal, será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento, exclusivamente, das despesas de consumo de energia elétrica relativas à área do imóvel locado.

4.3. As despesas com energia elétrica relativas ao imóvel serão pagas pelo **LOCATÁRIO** diretamente à entidade prestadora dos serviços, sendo a respectiva fatura emitida em nome do **LOCATÁRIO**, cabendo a este adotar as providências que se fizerem necessárias para este fim.

4.3.1. Até a efetivação da transferência de titularidade da fatura de energia elétrica, as despesas deverão ser pagas pelo **LOCADOR**, que deve apresentar a fatura e o respectivo comprovante de pagamento, para que seja ressarcida juntamente com o pagamento do aluguel devido.

4.4. O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento do IPTU e seguro obrigatório referentes ao imóvel, bem como por quaisquer outros encargos federais, estaduais ou municipais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e, ainda, pelo recolhimento do valor relativo às despesas com água e condomínio de que trata a cláusula 4.1.

CLÁUSULA 5 – REAJUSTE

5.1. Não haverá reajuste do valor do aluguel previsto na cláusula 4.1, durante o período de 01 (um) ano a contar do início da vigência do contrato, em cumprimento ao disposto no art. 28, § 1º, da Lei n. 9.069, de 29-06-1995, combinado com o art. 2º, parágrafo 1º, da Lei n. 10.192 de 14-02-2001.

5.2. Transcorrido o prazo de 01 (um) ano, o valor locativo mensal fixado na cláusula 4.1 será atualizado de acordo com a variação acumulada do IPCA, ou outro índice a ser estabelecido pelo Governo em legislação posterior aplicável à espécie, conforme o disposto nos arts. 2º e 3º da Lei n. 10.192 de 14-02-2001, ou legislação vigente à época do reajuste, observando-se como limite o valor praticado no mercado, sendo o novo valor registrado por intermédio de apostila, a ser emitida quando for oficialmente fixado pelo Governo Federal o índice de variação respectivo.

CLÁUSULA 6 – PAGAMENTO

6.1. Vencido cada mês da locação, o **LOCATÁRIO** depositará, no mês subsequente, o aluguel em conta indicada pelo **LOCADOR**, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento da fatura.

6.2. O pagamento do aluguel referente ao primeiro ou último mês de locação será devido, proporcionalmente, a partir da data da efetiva ocupação ou até a desocupação do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

6.3. O **LOCADOR** deverá manter atualizados neste órgão os dados bancários necessários para efetivação dos pagamentos pelo **LOCATÁRIO**.

6.4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento e, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido para tanto, fica estabelecido que os encargos moratórios devidos pelo **LOCATÁRIO**, entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento, serão calculados por meio da aplicação da seguinte fórmula: EM = I x N x VP, onde:

EM = Encargos Moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela em atraso;
i = taxa percentual anual do valor de 6%;
I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:
I = i / 365
I = (6/100) / 365

CLÁUSULA 7 – RECURSO ORÇAMENTÁRIO

7.1. A despesa decorrente do presente contrato correrá à conta do elemento 3390.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, da ação orçamentária 02.122.0033.20GP.0043 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral – no Estado do Rio Grande do Sul, plano orçamentário 0001 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa – PTRES 167795. O empenho será emitido por ocasião da liberação da verba orçamentária no exercício de 2024.

7.2. Para os exercícios seguintes, serão emitidas notas de empenho à conta das dotações orçamentárias previstas para despesas de mesma natureza.

CLÁUSULA 8 – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. O **LOCATÁRIO**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, somente poderá fazer quaisquer alterações ou benfeitorias no imóvel locado com autorização, por escrito, do **LOCADOR**.

8.1.1. Como exceção da cláusula anterior, as benfeitorias necessárias, assim definidas em lei, não necessitam de autorização prévia para serem executadas.

8.1.1.1. As benfeitorias necessárias devem ser ressarcidas pelo **LOCADOR**, podendo ser seu valor descontado do aluguel devido.

8.1.2. As benfeitorias úteis, assim definidas em lei, necessitam autorização prévia do **LOCADOR**, que, autorizando-as, deverá custeá-las, podendo ser o seu valor descontado do aluguel devido.

8.1.2.1. Na eventualidade de negativa do **LOCADOR** quanto ao custeio de benfeitorias úteis, mas autorização para a execução às custas do **LOCATÁRIO**, este poderá, após análise de viabilidade técnica, financeira, orçamentária e de oportunidade, utilizar contratações existentes ou contratar empresa para a execução de tais benfeitorias, com a condição de que, se permanentes, não gerar obrigação de retirá-las em eventual futura desocupação do imóvel.

8.2. Findo o prazo da locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR** nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais de uso normal.

8.2.1. O **LOCATÁRIO** poderá optar entre efetivar os serviços necessários para reestabelecer as condições iniciais do imóvel ou indenizar o **LOCADOR**, por meio do pagamento de valor equivalente aos custos da reforma, condicionado à existência de dotação orçamentária, à fixação de valores condizentes com o de mercado e à concordância do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a ser indenizado.

8.3. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento do **LOCADOR**, úteis ou não, bem como as necessárias (sem necessidade de autorização), integrarão o imóvel, ficando o **LOCATÁRIO** desobrigado do que dispõe a cláusula anterior.

8.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, não integrando o imóvel.

8.5. Deverá o **LOCADOR** promover os reparos que lhe incumbir e se façam necessários para manter o imóvel locado no estado de uso a que se destina, sob pena de redução do aluguel proporcionalmente à área afetada em decorrência do reparo não realizado e ao número dos dias que excederem ao prazo fixado para o conserto, ou de rescisão do contrato.

8.6. A redução proporcional do aluguel será exigível, se comunicado o **LOCADOR** para a realização dos reparos ao seu encargo, e este não os efetivar no prazo de 15 (quinze) dias.

8.7. O **LOCADOR** deverá entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, com Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) válido para a ocupação a que se destina o imóvel – D1 – local para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios, com no mínimo Carga de Incêndio II – Risco médio, ou superior.

8.7.1. Excepcionalmente, no momento da locação, poderá ser aceito o protocolo de encaminhamento de PPCI ou CLCB.

8.7.2. A renovação do APPCI será encargo do **LOCADOR**, a não ser que seja necessária a elaboração de um novo PPCI em decorrência de mudança de ocupação ou outro evento causado pelo **LOCATÁRIO**.

8.7.3. A manutenção anual dos extintores de incêndio será encargo do **LOCATÁRIO**, quando estes estiverem nas dependências sob sua responsabilidade, ou seja, na área locada.

8.7.4. O **LOCATÁRIO** deverá realizar a manutenção e/ou adequação da sinalização de emergência, balizamento de saída e iluminação de emergência.

8.7.5. Na eventualidade da necessidade de realizar manutenção periódica nos sistemas de proteção e prevenção de incêndio instalados no imóvel, será obrigação do **LOCADOR** contratar e custear estes serviços de manutenção, com exceção da manutenção de extintores, iluminação de emergência e sinalização de emergência e balizamento de saída.

8.8. As adequações que deverão ser promovidas pelo **LOCADOR** constam no item 4.4.2 do Termo de Referência.

CLÁUSULA 9 – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor na hipótese de alienação do imóvel locado a terceiros, a qualquer título, podendo o **LOCATÁRIO** promover a inscrição deste contrato de locação no Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA 10 – DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

Integram o presente contrato o Termo de Vistoria assinado pelas partes, bem como o Termo de Referência (doc. n. 1636204) e a proposta apresentada pelo **LOCADOR**, que, independentemente de transcrição, faz parte deste instrumento, no que não o contrarie.

CLÁUSULA 11 – EXTINÇÃO

11.1. Este contrato poderá ser extinto nos termos dos artigos 137 e 138 da Lei n. 14.133/2021.

11.2. A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato dará ao **LOCATÁRIO** o direito de extingui-lo, se assim o desejar.

11.3. Dar-se-á igualmente a extinção, sem quaisquer prejuízos para ambas as partes, no caso de sinistro que impossibilite a ocupação e utilização do prédio locado.

CLÁUSULA 12 – SANÇÕES

Aplicam-se, no que couber, as sanções previstas no art. 156 da Lei n. 14.133/2021.

CLÁUSULA 13 – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

13.1. O **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** comprometem-se a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

a) o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º e/ou 11 da Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) às quais se submeterão as contratações, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;

b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução da contratação, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD;

c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à execução contratual, esta será realizada mediante prévia aprovação do **LOCATÁRIO**, responsabilizando-se o **LOCADOR** por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto contratado, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

13.2. Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, o **LOCADOR** interromperá o seu tratamento e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, eliminará completamente esses dados (seja em formato digital ou físico), salvo quando o **LOCADOR** tenha que mantê-los para o cumprimento de obrigação legal.

13.3. O **LOCADOR** está ciente de que, os dados e documentos apresentados constituem parte integrante de processo administrativo e, nesse sentido, são de amplo acesso, sendo que a íntegra do termo de contrato será divulgado no sítio eletrônico do **LOCATÁRIO** e em Portais de Transparência.

CLÁUSULA 14 – MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

O modelo de gestão de contrato consta no item 5 do Termo de Referência.

CLÁUSULA 15 – FORO

Fica eleito o foro da Subseção da Justiça Federal de Porto Alegre para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

E, por estarem justas e acertadas, firmam as partes o presente Instrumento, em meio eletrônico, constante no Processo Administrativo em epígrafe, no Sistema Eletrônico de Informações.

Sra. Ana Gabriela de Almeida Veiga,

Pelo **LOCATÁRIO**.

Sr. Alecio Bartz,
LOCADOR.

Documento assinado eletronicamente por **Alécio Bartz**, **Usuário Externo**, em 18/12/2023, às 16:47, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Ana Gabriela de Almeida Veiga**, **Diretora-Geral**, em 18/12/2023, às 17:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1687955** e o código CRC **D8D41209**.