



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

MINUTA

CONTRATO N. XX/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, processo SEI n. 0012818-46.2023.6.21.8000, que fazem entre si a empresa **TEODORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n. 19.063.009/0001-70, com sede na Rua Machado de Assis n. 407, sala 22, em Osório-RS, CEP 95520-000, legítima proprietária dos imóvel objeto desta avença, a seguir denominado **LOCADORA**, neste ato representada por Noêmia Central de Aluguéis Ltda, inscrita no CNPJ sob o n. 02.591.649/0001-50, por intermédio da Sra. Noêmia Reckziegel, no fim assinada, 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 Avenida Central n. 1940, lojas 1 e 2, no Município de Capão da Canoa - RS, com área total de 345,66 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 150ª 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. A **LOCADORA** 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\$ 11.000,00 (onze mil reais) mensais.

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 solicitadas e descritas no item 4.4.2 do Termo de Referência, cessando com a desocupação do imóvel.

4.2. Além do aluguel mensal, será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento, exclusivamente, das despesas ordinárias de condomínio (quando instituído), de consumo de energia elétrica, água e IPTU relativas à área do imóvel locado.

4.2.1. Nos 03 (três) primeiros anos da vigência, o **LOCATÁRIO** será isento do pagamento do IPTU.

4.2.2. A **LOCADORA** compromete-se a instalar hidrômetro individual interno para aferir o consumo específico de água do Cartório Eleitoral.

4.3. As despesas com energia elétrica relativas ao imóvel serão pagas pelo **LOCATÁRIO** diretamente à entidade prestadora do serviço, sendo as respectivas faturas emitidas 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 pela **LOCADORA**, que deverá apresentar a fatura e o respectivo comprovante de pagamento, para que seja ressarcida juntamente com o pagamento do aluguel devido.

4.4. As despesas ordinárias de condomínio e água deverão ser pagas pela **LOCADORA**, e serão ressarcidas a esta, mediante apresentação de recibos.

4.5. A **LOCADORA** será responsável pelo pagamento do seguro obrigatório referentes ao imóvel, bem como por quaisquer outros encargos federais, estaduais ou municipais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

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 pela **LOCADORA**, ou por sua procuradora, 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. A **LOCADORA** ou sua procuradora 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 a **LOCADORA** 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: $EM = I \times N \times VP$, 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. Para o atendimento das despesas, foi emitido o empenho-estimativa n. 2023NE000xxx, de xx-xx-2023, à conta do elemento 3390.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, 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 orçamentário0001 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa – PTRES 167795.

7.2. Para os exercícios seguintes, será emitida nota 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, da **LOCADORA**.

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

8.1.2. As benfeitorias necessárias devem ser ressarcidas pela **LOCADORA**, podendo ser seu valor descontado do aluguel devido.

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

8.1.4. Na eventualidade de negativa da **LOCADORA** quanto ao custeio de benfeitorias úteis, mas autorizadas 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 à **LOCADORA** 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 a **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**, inclusive quanto ao valor a ser indenizado.

8.3. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento da **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA** 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 a **LOCADORA** para a realização dos reparos ao seu encargo, e esta não os efetivar no prazo de 15 (quinze) dias.

8.7. A **LOCADORA** 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 PPCI ou CLCB será encargo da **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA** contratar e custear estes serviços de manutenção, com exceção da manutenção de

extintores, iluminação de emergência, sinalização de emergência e balizamento de saída.

8.8. As adequações que deverão ser promovidas pela **LOCADORA** 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 e o instrumento de procuração, bem como o Termo de Referência (doc. n. 1619764) e a proposta apresentada pela **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA** 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 a **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** interromperá o seu tratamento e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, eliminará completamente esses dados (seja em formato digital ou físico), salvo quando a **LOCADORA** tenha que mantê-los para o cumprimento de obrigação legal.

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**.

Sra. Noêmia Reckziegel,
Pela **LOCADORA**.



Documento assinado eletronicamente por **Viviane Duarte Chagas Dariva, Chefe de Seção**, em 24/11/2023, às 15:02, 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 **1661599** e o código CRC **1CC236CA**.

Rua Sete de Setembro, 730 - Bairro Centro - Porto Alegre/RS - CEP 90010-190
www.tre-rs.jus.br - Fone: (51) 3294 8307