



JUSTIÇA ELEITORAL  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

**CONTRATO N. 39/2021**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**, processo SEI n. 0007939-25.2021.6.21.8110, que fazem entre si o Sr. **CARLOS MARIO OLIVERA MACHADO**, inscrito no CPF sob o n. 352.910.440-04, legítimo proprietário dos imóveis objeto desta avença, a seguir denominado **LOCADOR**, neste ato representado pela Firma Individual de Pedro Henrique Campos Hablich, inscrita no CNPJ n. 34.396.827/0001-88, por intermédio do Sr. Pedro Henrique Campos Hablich, no fim assinado, e o **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL**, órgão do Poder Judiciário Federal, sediado nesta Capital, na Rua Duque de Caxias n. 350, CEP 90010-280, inscrito no CNPJ sob o n. 05.885.797/0001-75, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Presidente, Des. Arminio José Abreu Lima da Rosa, no fim assinado. Foi dispensada a licitação, nos termos do art. 24, inc. X, da Lei n. 8.666/1993. Ficam os contratantes sujeitos às normas previstas na Lei n. 8.245/1991, no que couber, na Lei n. 8.666/1993 e, ainda, às cláusulas firmadas neste contrato.

**CLÁUSULA 1 – OBJETO**

Contratação para locação das salas comerciais ns. 01, 04 e 05, situadas na Rua David Canabarro n. 55, andar térreo, Edifício Nayade, em Tramandaí-RS, com área total de 204,31m<sup>2</sup>.

**CLÁUSULA 2 – DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS LOCADOS**

Os imóveis objeto do presente contrato destinam-se ao uso e funcionamento do cartório e depósito da 110ª 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 60 (sessenta) meses, 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 11.2.

#### **CLÁUSULA 4 – ALUGUEL E ENCARGOS**

**4.1.** O aluguel dos imóveis objeto desta locação será de R\$ 6.000,00 (seis 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 dos imóveis, que será efetuada após concluídas as adequações solicitadas, cessando com a desocupação dos imóveis.

**4.2.** Além do aluguel mensal, será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento, exclusivamente, das despesas ordinárias de condomínio, IPTU, de consumo de energia elétrica e água e esgoto relativas à área dos imóveis locados.

**4.3.** As despesas com energia elétrica relativas aos imóveis 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.

**4.4.** As despesas ordinárias de condomínio, IPTU e água e esgoto deverão ser pagas pelo **LOCADOR**, e serão ressarcidas a este, mediante apresentação de recibos.

**4.5.** O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento do seguro obrigatório referente aos imóveis, bem como por quaisquer outros encargos federais, estaduais ou municipais que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis.

#### **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**, 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 dos imóveis pelo **LOCATÁRIO**.

**6.3.** O **LOCADOR** ou sua procuradora deverão 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:  $EM = I \times N \times VP$ , 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. 2021NE000562, de 09-11-2021, 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 orçamentário 0001 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa.

**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 nos imóveis locados com autorização, por escrito, do **LOCADOR**.

**8.2.** Findo o prazo da locação, serão os imóveis devolvidos ao **LOCADOR** nas condições em que foram recebidos pelo **LOCATÁRIO**, como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais de uso normal.

**8.3.** As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento do **LOCADOR**, integrarão os imóveis, 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 os imóveis.

**8.5.** Deverá o **LOCADOR** promover os reparos que lhe incumbir e se façam necessários para manter os imóveis locados no estado de uso a que se destinam, 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 os imóveis 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 destinam os imóveis – D1 – local para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios, com no mínimo Carga de Incêndio II – Risco médio.

**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 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.

**8.8.** O **LOCADOR** deverá proceder à instalação de grades nas portas e janelas.

## **CLÁUSULA 9 – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

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

## **CLÁUSULA 10 – DOCUMENTOS**

Integra o presente contrato o Termo de Vistoria assinado pelas partes e o instrumento de procuração.

## **CLÁUSULA 11 – RESCISÃO**

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

**11.2.** Dar-se-á igualmente a rescisão, 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 na Lei n. 8.666/1993.

## **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 – FORO**

Fica eleito o foro desta Capital, com expressa renúncia a qualquer outro, para dirimir qualquer questão que derivar deste contrato, reconhecendo o **LOCADOR** os direitos da Administração, em

caso de rescisão administrativa prevista nos arts. 58 e 77 da Lei n. 8.666/1993.

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.

Des. Arminio José Abreu Lima da Rosa,  
Pelo **LOCATÁRIO**.

Sr. Pedro Henrique Campos Hablich,  
Pelo **LOCADOR**.



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Henrique Campos Hablich, Cidadão**, em 16/11/2021, às 15:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ARMÍNIO JOSÉ ABREU LIMA DA ROSA, Presidente**, em 17/11/2021, às 16:32, 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](https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0807189** e o código CRC **6A647FD8**.