



JUSTIÇA ELEITORAL  
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

**CONTRATO N. 58/2022**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**, processo SEI n. 0009659-98.2022.6.21.8172, que fazem entre si a empresa **PRAISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n. 22.226.085/0001-63, com sede na Rua Lauro Muller n. 500, em Campo Bom-RS, CEP 93700-000, legítima proprietária dos imóveis objeto desta avença, a seguir denominada **LOCADORA**, neste ato representada pela Sra. Luana Lima Barbosa de Oliveira e Sr. Alexius Jose Natus Kuntzler, no fim assinados, 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 sua Diretora-Geral, Sra. Ana Gabriela de Almeida Veiga, no fim assinada. 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 dos imóveis comerciais, situados na Rua Marcílio Dias ns. 1769 e 1779, em Novo Hamburgo-RS, com área total de 690 m<sup>2</sup>.

**CLÁUSULA 2 – DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS LOCADOS**

Os imóveis objeto do presente contrato destinam-se ao uso e funcionamento dos cartórios e depósitos das 76<sup>a</sup> e 172<sup>a</sup> Zonas Eleitorais e da Central de Atendimento ao Eleitor, 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 48 (quarenta e oito) 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.** 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 11.2. Todavia, as partes acordam que se não houver sido cumprido o prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) meses, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** a título de multa contratual o equivalente a 03 (três) meses de aluguéis vigentes proporcionais aos 48 (quarenta e oito) meses de contrato de locação.

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

**4.1.** O aluguel dos imóveis objeto desta locação será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.

**4.1.1.** A título de compensação pela adequação a que se referem as cláusulas 8.6.10, 8.6.11 e 8.6.12, o valor do aluguel será acrescido de R\$ 1.466,66 (um mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) nos primeiros 12 (doze) meses de locação.

**4.1.2.** 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 e descritas na cláusula 8.8, cessando com a desocupação dos imóveis.

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

**4.3.** As despesas com energia elétrica e água e esgoto 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 IPTU 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 referente a estrutura dos 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 pela **LOCADORA**, ou por seu procurador, 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. A **LOCADORA** ou seu procurador 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 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. 2022NE000781, de 03-11-2022, 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, da **LOCADORA**.

**8.2.** Findo o prazo da locação, serão os imóveis devolvidos à **LOCADORA** nas condições em que foram recebidos pelo **LOCATÁRIO**, como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais de uso normal, conforme laudo de vistoria inicial anexado a este contrato.

**8.3.** Deverá a **LOCADORA** promover os reparos que lhe incumbir desde que sejam de manutenção estrutural e se façam necessários, 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.

**8.4.** A redução proporcional do aluguel será exigível, se comunicada a **LOCADORA** para a realização dos reparos ao seu encargo, e esta não os efetivar no prazo de 15 (quinze) dias, salvo se tratar de situação adversa a vontade da **LOCADORA** que impossibilite a realização do conserto, será obrigação da **LOCADORA** comunicar ao **LOCATÁRIO** tão logo tenha conhecimento do novo prazo sem ônus ao mesmo.

**8.5.** A **LOCADORA** deverá entregar o imóvel ao fim a que se destina, todavia as partes acordam que o PPCI ou certificado de licenciamento dos bombeiros será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** providenciar.

**8.5.2.** A renovação do PPCI será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

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

**8.6.** Considerando o relatório de análise dos imóveis realizados pela COINP, ficará a cargo da **LOCADORA** promover as seguintes adequações:

**8.6.1.** Instalar piso tátil no passeio público, com trajeto até a porta de entrada da Central de Atendimento ao Eleitor (CAE);

**8.6.2.** Adequação do sanitário acessível instalado na CAE:

**8.6.2.1.** Adequar a porta do sanitário quanto à largura;

**8.6.2.2.** Adequar a bacia sanitária quanto à altura;

**8.6.2.3.** A pia deverá ser substituída por uma pia de canto suspensa para preservar o espaço de manobra do cadeirante;

**8.6.2.4.** A torneira deverá ser de pressão ou de alavanca;

**8.6.2.5.** As barras devem ser complementadas e reposicionadas;

**8.6.2.6.** Instalação dos acessórios previstos para sanitários acessíveis de acordo com a NBR 9050, entre eles espelho, porta objetos, cabide e proteção da porta;

**8.6.3.** Instalar iluminação/lâmpadas definitivas nos sanitários;

**8.6.4.** Colocar aberturas de 120cm, no térreo, e outra no segundo pavimento, interligando as duas salas locadas, cujas posições e detalhamentos devem ser definidos juntamente com os servidores dos cartórios eleitorais;

**8.6.5.** Proporcionar condições de que sejam realizados testes do sistema de iluminação instalado (circuitos e interruptores) como, por exemplo, disponibilização de lâmpadas que possibilitem estes testes;

**8.6.6.** A sala deve possuir medidor de energia trifásico, independente, disjuntor 100A, com uma única instalação, devendo os cabos de alimentação até os CDs internos estarem dimensionados de acordo com as normas. Caso não seja possível apenas um disjuntor em virtude da bitola dos cabos instalados, será permitido, após o disjuntor principal, ocorrer a divisão em dois circuitos protegidos por disjuntores de 3x50A;

**8.6.7.** Fornecer a sala com quadro de disjuntores compatível com as dimensões dos imóveis;

**8.6.8.** Disponibilizar espera hidráulica para bebedouro na área de atendimento;

**8.6.9.** Disponibilizar as instalações hidráulicas e elétricas para duas copas, com pia (balcão e tampo), torneira, e com tomadas para geladeira, micro-ondas e cafeteira, sendo uma no térreo na sala da esquerda e uma no segundo pavimento na sala da direita;

**8.6.10.** Instalar concertinas sobre os muros dos pátios dos fundos;

**8.6.11.** Instalar grades nas janelas do térreo nos fundos (copa, depósito de urnas e banheiros);

**8.6.12.** Instalar grades nas esquadrias de vidro da frente do segundo pavimento;

**8.6.13.** Acabamentos gerais nos imóveis a serem verificados após as adequações bem como medição de itens exigidos por norma.

## **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.

## **CLÁUSULA 11 – RESCISÃO**

**11.1.** A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato dará às partes o direito de rescindi-lo, de acordo com a legislação.

**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 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 – FORO

Fica eleito o foro desta Capital, com expressa renúncia a qualquer outro, para dirimir qualquer questão que derivar deste contrato, reconhecendo a **LOCADORA** 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.

Sra. Ana Gabriela de Almeida Veiga,  
Pelo **LOCATÁRIO**.

Sra. Luana Lima Barbosa de Oliveira e Sr. Alexius Jose Natus Kuntzler,  
Pela **LOCADORA**.



Documento assinado eletronicamente por **LUANA LIMA BARBOSA DE OLIVEIRA, Usuário Externo**, em 23/12/2022, às 15:41, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **alexius jose natus kuntzler, Usuário Externo**, em 23/12/2022, às 16:30, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Gabriela de Almeida Veiga, Diretora-Geral**, em 23/12/2022, às 16:59, 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 **1253533** e o código CRC **84FFEA31**.