JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

**MINUTA**

**CONTRATO N. XX/2024**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, processo SEI n. 0013179-63.2023.6.21.8000, que fazem entre si o Sr. **LUIZ CARLOS VENTURINI DOTTO**, inscrito no CPF sob o n. 188.873.330-68, e Sra. **MARILENE REIS DOTTO**, inscrita no CPF sob o n. 245.094.930-53, legítimos proprietários do imóvel objeto desta avença, a seguir denominados **LOCADORES**, neste ato representados por sua procuradora, Sra. Zelda Maria Saldanha de Quadros, 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 Rua Maurício Cardoso n. 366, em São Gabriel-RS, com área de 285,89 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 49ª 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 do dia 04-02-2024.

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

**3.3.** Os **LOCADORES** obrigam-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$ 6.725,74 (seis mil, setecentos e vinte e cinco reais e setenta e quatro centavos) mensais, incluídas as despesas com água.

**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 pelos **LOCADORES**, que deverão apresentar a fatura e o respectivo comprovante de pagamento, para que seja ressarcida juntamente com o pagamento

do aluguel devido.

**4.4.** Os **LOCADORES** serão responsáveis 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 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 pelos **LOCADORES**, 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.** Os **LOCADORES** 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 os **LOCADORES** não tenham 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.** Para o atendimento das despesas, foi emitido o empenho-estimativa n. 2024NE000xxx, de xx-xx-2024, 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.

**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, dos **LOCADORES**.

**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 pelos **LOCADORES**, podendo ser seu valor descontado do aluguel devido.

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

**8.1.4.** Na eventualidade de negativa dos **LOCADORES** 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 aos **LOCADORES** 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 os **LOCADORES**, 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 dos **LOCADORES**, inclusive quanto ao valor a ser indenizado.

**8.3.** As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento dos **LOCADORES**, úteis ou não, bem como as necessárias, 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.** Deverão os **LOCADORES** promover os reparos que lhes incumbirem 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 comunicados os **LOCADORES** para a realização dos reparos ao seu encargo, e estes não os efetivarem no prazo de 15 (quinze) dias.

**8.7.** Os **LOCADORES** deverão 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.

**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 dos **LOCADORES**, 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 dos **LOCADORES** 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.** Os **LOCADORES** deverão providenciar a regularização da documentação referente ao "Habite-se" no prazo de 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato.

**8.8.1.** O prazo poderá ser prorrogado, mediante a apresentação de justificativa para o não cumprimento, devidamente aceita pelo **LOCATÁRIO**.

**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 instrumento de procuração, bem como o Termo de Referência (doc. n. 1625062), 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 os **LOCADORES** 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 os **LOCADORES** 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, os **LOCADORES** interromperão o seu tratamento e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, eliminarão completamente esses dados (seja em formato digital ou físico), salvo quando os **LOCADORES** tenham que mantê-los para o cumprimento de obrigação legal.

**13.3.** Os **LOCADORES** estão cientes 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**.

Sra. Zelda Maria Saldanha de Quadros,
Pelos **LOCADORES**.

Documento assinado eletronicamente por **Viviane Duarte Chagas Dariva**, **Chefe de Seção**, em 18/01/2024, às 17:08, 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 **1710113** e o código CRC **F39BD688**.