



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
PRAÇA CÍVICA, 300 - Bairro CENTRO - CEP 74003-010 - Goiânia - GO - www.tre-go.jus.br

CONTRATO - SECNT

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O
CARTÓRIO DA 40ª ZONA ELEITORAL NO MUNICÍPIO DE
SENADOR CANEDO-GO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL
REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS E A EMPRESA **INCORPORE
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

CONTRATO TRE-GO Nº 12/2024

SEI nº 23.0.000008330-5

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**, situado na Praça Cívica, nº 300, Centro, CEP: 74.003-010, município de Goiânia, Estado de Goiás, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 05.526.875/0001-45, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, **WILSON GAMBOGE JÚNIOR**, matrícula funcional nº 5066760, e, de outro lado, o representante do proprietário, a empresa **INCORPORE EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Avenida Aroeira, nº 193, quadra 04, lote 21, Conjunto Habitacional Jardim Sabiá, em Senador Canedo-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **50.122.497/0001-99**, neste ato representada por **FERNANDO TEIXEIRA LACERDA ARAÚJO**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02485841642, DETRAN/GO, inscrito no CPF sob o nº 871.785.081-91 e a empresa **WINNER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua da Divisa, nº 67, Residencial Jardim Canedo, CEP: 75.250-225, Senador Canedo/GO, telefone: 62-2020-1126, inscrita no CNPJ sob o nº **54.184.236/0001-54**, neste ato representada pelo sócio administrador, **GENILSON PEREIRA MARQUES**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00856415681, inscrito no CPF sob o nº 517.884.201-44, daqui por diante denominada **LOCADORAS**, têm entre si, justo e avençado, e celebram, em observância às disposições da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o presente contrato de locação de imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente contrato a **locação do imóvel** localizado na Galeria 2302, Rua da Divisa, Quadra 1, Lotes 31, 32 e 33, Setor Jardim Canedo, no município de

Senador Canedo-GO, objeto da matrícula nº **58.224**, da Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Senador Canedo, para abrigar as instalações do Cartório da 40ª Zona Eleitoral.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

2. É parte integrante e inseparável deste contrato o Termo de Vistoria.

2.1. O Termo de Vistoria, a ser elaborado pelo **LOCATÁRIO** em conjunto com as LOCADORAS, quando do recebimento do imóvel, deverá conter descrição minuciosa do estado em que se acha o bem, com expressa referência aos eventuais defeitos anteriores à locação, de forma a constituir parâmetro comparativo relativo ao estado de conservação e de uso do imóvel durante os momentos de seu recebimento e devolução.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO SUPORTE LEGAL

3. Este contrato foi celebrado através de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR LOCATÍCIO

4.1. Pela locação objeto deste instrumento, o **LOCATÁRIO** pagará às LOCADORAS o valor mensal de **R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais)**.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 31/01/2024.

5.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA (*ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO*).

5.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

5.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

5.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

5.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

5.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

5.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do valor locatício será efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, através de depósito em conta bancária indicada pelas LOCADORAS.

6.2. Independentemente do dia do início da locação, no primeiro mês de vigência do contrato serão pagos os dias restantes até o final do mês em curso, e a partir de então, o aluguel será contado sempre do primeiro ao último dia de cada mês.

6.3. Ocorrendo atraso no pagamento, sem que haja culpa das **LOCADORAS**, o valor devido será acrescido de compensação financeira apurada desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento mediante juros de mora calculados à taxa **de 2% (dois por cento) ao mês**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7. As despesas com a execução deste contrato correrão, no presente exercício, à conta do Programa de Trabalho 02.122.0570.20GP.0052 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral – no Estado de Goiás, natureza de despesa 339036 - subitem 15, plano interno: IEF LOCIMO – UGR 70133 - PTRES 167818, fonte 1000, comprometida pela nota de empenho nº **2024NE000239**.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DAS CONDIÇÕES PARA SEU EFEITO

8. 1. O presente contrato terá vigência de **5 (cinco) anos**, prorrogável por igual período, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91, a contar da data de sua assinatura.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

8.3. O contrato só produzirá efeitos, dentre as quais a de pagamento do aluguel avençado, se implementado o seguinte:

8.3.1 Adaptação do prédio nas condições previstas no layout apresentado pela equipe de engenharia do TRE/GO.

8.4. O prazo de vigência poderá ser prorrogado mediante **Termo Aditivo**.

8.5. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz o interesse público e a compatibilidade do valor de mercado.

8.6 Caso não tenha interesse na prorrogação, as LOCADORAS deverão enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.7. Conforme o artigo 8º, *in fine*, da Lei 8.245/1991, o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a vigência da presente locação, devendo o **LOCATÁRIO** providenciar a averbação do mesmo na matrícula do imóvel perante o órgão competente.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

9.1. Efetuar o pagamento dos aluguéis no prazo e condições previstas no presente instrumento;

9.2. Pagar as tarifas referentes ao consumo de esgoto, energia elétrica e demais itens de consumo que tenha dado causa, durante o período compreendido entre os termos inicial e final da vigência do presente ajuste;

9.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, nos termos da Cláusula Segunda deste instrumento, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

9.5. Não sublocar, emprestar ou ceder o imóvel em parte ou no seu todo, sem autorização das LOCADORAS;

9.6. Realizar, periodicamente, vistorias com o fito de diagnosticar as condições de conservação do imóvel, levando imediatamente ao conhecimento das LOCADORAS o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;

9.8. Entregar imediatamente à LOCADORAS os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao **LOCATÁRIO**;

9.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito das LOCADORAS, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DAS LOCADORAS

10. as LOCADORAS obriga-se a:

10.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta e em conformidade com as adaptações previstas no layout apresentado pela equipe de engenharia deste Tribunal;

10.2. Exibir o **alvará de ocupação do imóvel (habite-se)** em até **60 (sessenta) dias**, contados da assinatura do contrato, **desconsiderar caso já tenha apresentado**;

10.3. Garantir ao **LOCATÁRIO** o uso pacífico do imóvel ora locado;

10.4. Pagar os tributos (especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano), taxas de condomínio, água, tarifas e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, segurança desarmada, limpeza, durante os dias de funcionamento do cartório eleitoral e material de consumo utilizados;

10.5. Realizar, se for o caso, juntamente com o **LOCATÁRIO**, quando da entrega do imóvel, a vistoria especificada na Cláusula Segunda deste instrumento;

10.6. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas por este, vedada a quitação genérica;

10.7. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;

10.8. Promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

10.9. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal;

10.10. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

10.11. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

10.12. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11. As LOCADORAS serão notificadas a realizar as benfeitorias necessárias no prazo de 15 (quinze) dias.

11.1. Caso as LOCADORAS, depois de notificada e já tendo decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, se recuse a realizar as benfeitorias necessárias, se evidenciados riscos iminentes, o **LOCATÁRIO** promoverá os reparos que se mostrarem imprescindíveis, cumprindo-se observar que:

a) as LOCADORAS deverão indenizar o **LOCATÁRIO** pelas respectivas despesas;

b) o **LOCATÁRIO** poderá descontar dos aluguéis os valores pagos com as benfeitorias necessárias, caso as LOCADORAS não realizem as benfeitorias no prazo acima estipulado.

11.2. As benfeitorias úteis que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que autorizadas por escrito pelas LOCADORAS, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

11.3. As benfeitorias voluptuárias que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis quando autorizadas pelas LOCADORAS, caso contrário, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO** ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará as LOCADORAS, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de **0,66%** (sessenta e seis décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de **até 3 (três) anos**, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

c.1. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c.2. Der causa à inexecução total do contrato;

c.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

c.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

d.1. as LOCADORAS apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2. as LOCADORAS fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

d.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

d.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

12.1.1.A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

12.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

12.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

12.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO

13.1. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORAS, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato:

a) No término do respectivo prazo;

b) No caso de infração por parte do LOCATÁRIO de qualquer das obrigações aqui estipuladas;

13.3. Na hipótese de rescisão antecipada e injustificada do presente contrato, por parte do Locatário, incidirá multa compensatória correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da rescisão, calculada proporcionalmente aos meses que faltam para a finalização do prazo de locação, observado o disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e no artigo 413 do Código Civil.

13.3.1 Nesta hipótese o LOCATÁRIO deverá indenizar todas as reformas realizadas pelo LOCADOR, no valor total descrito da “Proposta Para Prestação de Serviços Para o TRE/GO”, conforme adaptação do prédio nas condições previstas no layout apresentado pela equipe de engenharia do TRE/GO.

13.4. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.5. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa das LOCADORAS, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.6. Caso, **por razões de interesse público**, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a **LOCADORAS**, por escrito, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**.

13.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente às LOCADORAS ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.9. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.10. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na [Lei nº 14.133, de 2021](#), subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICIDADE

15. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2011](#).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16. As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente pela conciliação, conforme [art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21](#), serão processadas e julgadas na Justiça Federal, no foro da Cidade de Goiânia - GO, Seção Judiciária de Goiás, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, salvo as exceções previstas no art. 109, inciso I da Constituição Federal.

E por estarem deste modo acordadas, as partes mandaram redigir o presente instrumento, que, lido e achado conforme, anexado nos autos do SEI nº [23.0.000008330-5](#).

Gabinete da Diretoria-Geral do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás, em Goiânia, na data registrada na última assinatura digital.

WILSON GAMBOGE JÚNIOR
DIRETOR-GERAL DO TRE-GO
LOCATÁRIO

FERNANDO TEIXEIRA LACERDA ARAÚJO
INCORPORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
LOCADORA

GENILSON PEREIRA MARQUES
WINNER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
LOCADORA



Documento assinado eletronicamente por **WILSON GAMBOGE JÚNIOR, DIRETOR-GERAL**, em 09/04/2024, às 15:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Genilson Pereira Marques, Usuário Externo**, em 10/04/2024, às 11:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Teixeira Lacerda Araujo, Usuário Externo**, em 10/04/2024, às 11:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0771220** e o código CRC **21FDAE4D**.

"É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil"
Para denúncia disque 100 e/ou (62) 3286-1540 (Delegacia de Proteção à Criança e ao Adolescente)