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 034ª ZONA ELEITORAL NO MUNICÍPIO DE ANICUNS-GO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS** E O PROPRIETÁRIO **JAIR VIEIRA**.

CONTRATO TRE-GO Nº 06/2024
(SEI 23.0.000011201-1)

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 n° 5066760, e, de outro lado, o proprietário **JAIR VIEIRA,** brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n° 212564-1190040, expedida pela SSP/GO, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 084.115.731-68, residente e domiciliado na rua Benjamin Constant, n° 415, Centro, município de Anicuns-GO, daqui por diante denominado **LOCADOR**, 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. Este Termo de Contrato tem por finalidade **RENOVAR** a locação de 2 (duas) salas comerciais estabelecidas no Pigalle Shopping, situado na Avenida Tocantins, n° 1.101, Centro, no município de Anicuns/GO, para abrigar o arquivo e o depósito do Cartório

da 034ª Zona Eleitoral.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

2. É parte integrante e inseparável deste contrato o Termo de Vistoria realizado por ocasião do Contrato TRE-GO n° 38/2021.

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. Pela locação objeto deste instrumento, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de **R$ 1.000,00 (um mil reais).**

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 30/10/2023.

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.**

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 pelo **LOCADOR.**

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 do **LOCADOR**, 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 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP

Na qual:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)	**I =** (6/100) **/** 365	**I = 0,00016438**

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

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 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física - Plano Interno: IEF LOCIMO, UGR: 70133, PTRES: 167818, compromissada pela nota de empenho nº 2024NE000216.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

8. O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir de **28/02/2024**, podendo ser renovado enquanto perdurar a adequação do imóvel à satisfação

das necessidades de instalação e localização que condicionaram sua escolha, até o limite de 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133, de 2021.

8.1. A renovação da locação será formalizada mediante Termo Aditivo ao Contrato.

8.2. Conforme o artigo 8°, *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 ofício 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 água, 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 do locador;

9.6. Realizar, periodicamente, vistorias com o fito de diagnosticar as condições de conservação do imóvel, levando imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR** 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 do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10. O **LOCADOR** 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;

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

10.3. Pagar os tributos (especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano), taxas de condomínio, se houver, tarifas e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado;

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

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

10.6. 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**;

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

10.8. 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;

10.9. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

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/espaço 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. O **LOCADOR** será notificado a realizar as benfeitorias que o imóvel locado necessitar.

11.1. Caso o **LOCADOR**, depois de notificado e já tendo decorrido o prazo, 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) o **LOCADOR** deverá indenizar o **LOCATÁRIO** pelas respectivas despesas;

b) o **LOCATÁRIO** poderá descontar dos aluguéis os valores pagos com as benfeitorias necessárias, caso o **LOCADOR** se recuse a indenizá-lo pelas mesmas.

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

11.3. As benfeitorias voluptuárias que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis quando autorizadas pelo **LOCADOR,** 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 o LOCADOR, 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. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2. o LOCADOR 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 ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. 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.

13.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei n° 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá

dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.4. Caso, por razões de interesse público, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei n° 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 o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**.

13.5. 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.

13.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.7. 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.

13.8. 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 n° 8.245, de 1991, e na Lei n° 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 arAt. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 201

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 n° 23.0.000011201-1.

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

JAIR VIEIRA
LOCADOR

Documento assinado eletronicamente por **WILSON GAMBOGE JÚNIOR**, **DIRETOR-GERAL**, em 22/02/2024, às 18:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **JAIR VIEIRA**, **Usuário Externo**, em 23/02/2024, às 16:23, 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 **0729313** e o código CRC **A04E1A4B**.

23.0.000011201-1 0729313v4

"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)