CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DA 24ª ZONA ELEITORAL NO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS** E O **SENHOR LOURIVAL MENEZES DOS SANTOS.**

CONTRATO TRE-GO Nº 9/2021

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**, portador da Carteira de Identidade nº 2.986.181, expedida pela SSP-GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 799.305.061-87 e, de outro lado, o Senhor **LOURIVAL MENEZES DOS SANTOS**, portador da Carteira de Identidade nº 936965, expedida pela SSP-DF, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 379.515.801-04, residente e domiciliado na Rua 15, s/nº, quadra 64, lote 14, casa 1, Setor Central, município de Santo Antônio do Descoberto-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 8.666, de 21 de junho de 1993, o presente contrato de locação de imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Lourival Menezes dos Santos

Digitalizado com CamScanner

Este Termo de Contrato tem como objeto renovar a locação de imóvel urbano, situado na Rua 15, quadra 64, lote 14, casa 1, Centro, Santo Antônio do Descoberto-GO, com área construída de 207, 64 m² (duzentos e sete vírgula sessenta e quatro metros quadrados), dividido em 3 (três) salas comerciais, 01 (um) depósito, 03 (três) banheiros e 01 (uma) garagem coberta.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

É parte integrante e inseparável deste contrato o Termo de Vistoria e Recebimento do imóvel.

Parágrafo Único - O Termo de Vistoria, a ser elaborado pelo **LOCATÁRIO** em conjunto com o **LOCADOR**, 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

Este contrato foi celebrado com dispensa de licitação, nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/1993.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR LOCATÍCIO

Pela locação objeto deste instrumento, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de **R$ 2.350,00 (Dois mil trezentos e cinquenta reais),** conforme proposta apresentada pelo **LOCADOR**, no doc. nº 591/2021 do Processo Administrativo Digital nº 13229/2020.

Parágrafo Único - Está incluso no valor da locação a despesa com IPTU.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO

Digitalizado com CamScanner

Visando à recomposição das perdas inflacionárias, o valor locatício mensal será reajustado, a pedido do **LOCADOR**, de acordo com a variação do IGP-M havido no citado período, e em sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO ÚNICO – O interregno mínimo de 12 (doze) meses para o primeiro reajuste será contado a partir da data da apresentação da proposta, assinada pelo **LOCADOR**, e nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno de 12 (doze) meses será contado a partir da data de início dos efeitos financeiros do último reajuste ocorrido.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

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(A).**

§ 1º - 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.

§ 2º - 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%.

Digitalizado com CamScanner

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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 da Justiça Eleitoral no Estado de Goiás), Natureza de Despesa 339036 (Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física), compromissada pela nota de empenho nº 2021NE000198, emitida em 04/03/2021.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

O presente contrato terá vigência de **60 (sessenta) meses, contados a partir de 08/03/2021,** podendo ser renovado enquanto perdurar a adequação do imóvel à satisfação das necessidades de instalação e localização que condicionaram sua escolha.

§ 1º - A renovação da locação será formalizada mediante nova contratação e dependerá da comprovação de compatibilidade entre o valor locatício e os preços de mercado, apurada mediante avaliação prévia a ser realizada pelo **LOCATÁRIO;**

§ 2º - 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 ofício competente.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

I - efetuar o pagamento dos aluguéis no prazo e condições previstas no presente instrumento;

II - pagar as tarifas referentes ao consumo de água potável, 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;

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

Digitalizado com CamScanner

IV - 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;

V - não sublocar, emprestar ou ceder o imóvel em parte ou no seu todo, em autorização do (a) locador(a);

VI - 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;

VII - 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;

VIII - 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**;

IX - 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.

X - levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **LOCADOR** obriga-se a:

I - entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II - garantir ao **LOCATÁRIO** o uso pacífico do imóvel ora locado;

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

IV - realizar, se for o caso, juntamente com o **LOCATÁRIO**, quando da

Digitalizado com CamScanner

entrega do imóvel, a vistoria especificada na Cláusula Segunda deste instrumento;

V - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas por este, vedada a quitação genérica;

VI - 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**;

VII - promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

VIII - 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;

IX - pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

X - 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;

XI - 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;

XII - informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

O **LOCADOR** será notificada a realizar as benfeitorias que o imóvel locado necessitar.

§ 1º - Caso o **LOCADOR**, depois de notificado e já tendo decorrido o prazo, se recuse a realizar as benfeitorias necessárias, se evidenciados riscos iminentes, o

Digitalizado com CamScanner

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.

§ 2º - 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.

§ 3º - 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 PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o **LOCADOR**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - multa moratória de 0,06 % (zero vírgula seis por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

III - compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do contrato no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com o **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**, pelo prazo de até dois anos;

V - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir o **LOCATÁRIO** pelos prejuízos

Digitalizado com CamScanner

causados.

§ 1º A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

§ 2º Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o **LOCATÁRIO** em virtude de atos ilícitos praticados.

§ 3º 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

§ 4º A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade.

§ 5º As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

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.

§ 1º 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.

Digitalizado com CamScanner

§ 2º Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

§ 3º Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

§ 4º Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, 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.

§ 5º 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.

§ 6º O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 7º 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.

§ 8º 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

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 8.666, de

Digitalizado com CamScanner

1993, 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

O extrato deste contrato será publicado no Diário Oficial da União, conforme disposto no artigo 61, parágrafo único, da Lei 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

As questões decorrentes da execução deste Contrato, que não possam ser dirimidas administrativamente, 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, será assinado pelos representantes dos contratantes, na forma manuscrita ou digital, sendo uma via anexada ao Processo Administrativo Digital nº 13229/2020.

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

Digitalizado com CamScanner

Lourival Menezes dos Santos

LOURIVAL MENEZES DOS SANTOS
LOCADOR

Digitalizado com CamScanner