



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ

CONTRATO

N.º 46/2023

INEXIGIBILIDADE, ART. 74, V SEI N.º 2023.0.000006519-3

Contrato de locação de imóvel, celebrado entre a União, através do Tribunal Regional Eleitoral do Ceará e as pessoas físicas Audemar Carvalho de Sousa e Francisco Flamarion Portela

A UNIÃO, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO CEARÁ**, situado na Rua Dr. Pontes Neto, s/n.º, Luciano Cavalcante, em FORTALEZA/CE, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 06.026.531/0001-30, doravante designado **LOCATÁRIO**, representado neste ato por seu Desembargador Presidente, Raimundo Nonato Silva Santos, e as pessoas físicas **AUDEMAR CARVALHO DE SOUSA**, inscrito no CPF sob o n.º 188.728.242-49, e **FRANCISCO FLAMARION PORTELA**, inscrito no CPF sob o n.º 081.646.303-49, doravante denominados **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo SEI n.º 2022.0.000006519-3 e em observância as disposições da Lei n.º 14.133 de 1º de abril de 2021, do art. 51 da Lei n.º 7.245/91 e da ON da AGU n.º 06/2009 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Instrumento é a locação de um imóvel para funcionamento do **Cartório Eleitoral da 64ª Zona Eleitoral - Coreaú**, localizado na Avenida Francisco Camilo, nº 704, Bairro Centro, em Coreaú/CE, conforme Certidão de Matrícula do 2º Ofício da Comarca de Coreaú/CE.

1.2. Vincula esta contratação, independentemente de transcrição, a proposta da **CONTRATADA**.

CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1 O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do instrumento contratual, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

2.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração. Caso o preço médio de mercado venha a ser inferior ao valor contratado, o gestor do Contrato negociará com o **LOCADOR** com vistas a adequar o valor originário ao preço praticado no mercado.

Parágrafo Único - Findo o prazo acima ajustado, se o **LOCATÁRIO** continuar no imóvel por mais trinta dias, sem oposição do **LOCADOR**, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado, podendo o **LOCADOR** denunciar o Contrato quando lhe convier, concedido ao **LOCATÁRIO** o prazo de trinta dias para desocupação.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALUGUEL

3.1 O valor mensal do aluguel é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo ser pago através de depósito em conta-corrente bancária, em nome do LOCADOR, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

3.2 O recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, deverá ser entregue pelo LOCADOR com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

3.3 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

3.3.1 As despesas com os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, IPTU, dentre outros) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

3.3.1.1 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

Parágrafo Único - No presente Contrato correrá a despesa à conta da Nota de Empenho nº 2023NE000527, do tipo Global, emitida em 15/09/2023 para fazer face às despesas com esta locação no corrente exercício.

CLÁUSULA QUARTA- IMPONTUALIDADE

4.1 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a 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 a ser pago

I = Índice de compensação financeira = 0,0001644, assim apurado:

$$I = \frac{(TX)}{365} \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,0001644$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

Parágrafo Único – O aluguel recebido fora do prazo fixado, constituirá ato de mera tolerância, do qual não poderá inferir novação do ajustado.

CLÁUSULA QUINTA - REAJUSTE

5.1 O valor do aluguel mensal pactuado será reajustado anualmente, a partir da data da assinatura do contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou, na falta deste, em outro índice que seja firmado pelo governo, que mais se aproxime do índice extinto.

5.2 Após o decurso de 12 meses, poderá haver elaboração de laudo de avaliação do imóvel para justificar possível reajuste contratual, podendo haver a rescisão contratual caso o preço contratado não seja adequado à realidade do mercado.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 DO LOCATÁRIO

6.1.1 Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário, lixo, telefone, IPTU, taxa contra incêndio e outros que porventura possam ser estabelecidos por lei, a partir do termo inicial da locação;

6.1.2 Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, como a conservação das pinturas, portas, fechaduras, trincos, vidros, torneiras, puxadores, instalações elétricas e sanitárias, limpeza, reparos e desentupimentos de encanamento e de água e esgoto, dentre outros, mantendo tudo em perfeito estado de funcionamento;

6.1.3 Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

6.1.4 Exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

6.2 DO LOCADOR

6.2.1 Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

c) reformas sugeridas pela Seção de Arquitetura e Engenharia no processo de contratação, dentre as quais estão a reforma a fim de atender à Lei de Acessibilidade e as reformas para retirada de mofo/infiltração na área externa do imóvel, troca de fechaduras enferrujadas e lâmpadas, manutenção dos revestimentos cerâmicos na cozinha e manutenção do encanamento do imóvel.

6.2.2 Apresentar a fatura do IPTU e outros encargos ao LOCATÁRIO, com prazo de 15 (quinze) dias antes do primeiro vencimento anual, sob pena do LOCADOR ressarcir à Administração pelos valores pagos a mais.

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

6.2.4 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 da Administração;

6.2.5 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

6.2.6 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.2.7 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.2.8 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.2.9 Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

6.2.10 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

6.2.11 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

6.2.12 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

CLÁUSULA SÉTIMA - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 O imóvel locado destina-se exclusivamente para fins não residenciais, destinando-se ao funcionamento do Cartório Eleitoral da 64ª Zona Eleitoral - Coreaú.

CLÁUSULA OITAVA - VISTORIA

8.1 Antes da assinatura do Contrato, será realizada uma vistoria no imóvel pelo TRE, cujo laudo será parte integrante do Contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

8.2 O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

CLÁUSULA NONA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.2 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

9.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

9.4 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA - RESCISÃO

10.1 O presente Contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, se o LOCATÁRIO deixar de pagar o aluguel e demais encargos por 3 (três) meses, bem como infringir qualquer cláusula do Contrato.

Parágrafo Único - O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO o direito de rescindir unilateralmente o Contrato a qualquer tempo, na hipótese de este Tribunal obter imóvel público para instalação do Cartório Eleitoral da 64ª Zona Eleitoral, sem que tenha de pagar multa ou indenização de

qualquer espécie, bastando-lhe para este efeito, comunicar ao LOCADOR sua intenção, com antecedência mínima de 30 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

11.1 Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindido por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao LOCADOR, em perfeitas condições de ser imediatamente habitado, com as quitações de energia, água, esgoto, IPTU, e demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, nos termos previstos no presente Instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ALIENAÇÃO

12.1 O presente Contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo no competente cartório do Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31/12/1973 e do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18/10/1991 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do LOCATÁRIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PUBLICAÇÃO

13.1 Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente Instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei n.º 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n.º 12.527/2011 c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n.º 7.724/2012.

13.2 Com base no artigo 7º da Lei Federal n.º 13.709/2018, o LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a divulgar os dados essenciais à efetivação do presente Contrato referentes ao proprietário do imóvel e, caso cabível, a seu representante legal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - GESTÃO CONTRATUAL

14.1 O gestor deste Contrato será o Chefe do Cartório Eleitoral da 64ª Zona Eleitoral - Coreaú e o suplente o seu substituto legal.

14.2 O gestor deste Contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o objeto locado, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

14.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do servidor designado para acompanhamento deverão ser solicitadas à autoridade competente, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

14.4 A atestação das faturas correspondentes a esta contratação caberá ao gestor designado para este fim e, na sua ausência, ao suplente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO

15.1 Para todas as questões resultantes deste Instrumento, fica eleito o foro de Fortaleza para a solução de quaisquer questões que possam surgir a respeito do imóvel.

E por estarem assim, justas e acordadas, as partes assinam o presente Instrumento em duas vias de igual teor e forma para todos os fins de direito.

Fortaleza/CE, data registrada no sistema.

Des. Raimundo Nonato Silva Santos
Presidente do TRE-CE
LOCATÁRIO

Audemar Carvalho de Sousa
Proprietário do imóvel
LOCADOR

Francisco Flamarion Portela
Proprietário do imóvel
LOCADOR



Documento assinado eletronicamente por **RAIMUNDO NONATO SILVA SANTOS, DESEMBARGADOR PRESIDENTE**, em 27/09/2023, às 12:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 1º, §2º, III, b, da [Lei 11.419/2006](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida em https://sei.tre-ce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&i_d_orgao_acesso_externo=0&cv=0362981&crc=2A89CD2A, informando, caso não preenchido, o código verificador **0362981** e o código CRC **2A89CD2A**.

2023.0.000006519-3

0362981v7

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL – TRE

PROPOSTA COMERCIAL

DENOMINAÇÃO PROPRIETÁRIOS:
AUDEMAR CARVALHO DE SOUSA e FRANCISCO FLAMARION PORTELA
CPF: 188.728.242-49 CPF: 081.646.303-49

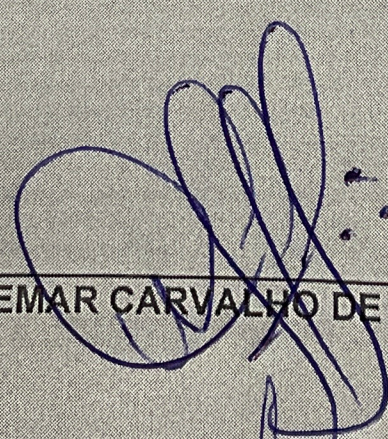
Os proprietários acima especificados apresentam proposta comercial para locação do imóvel abaixo descriminado:

Item	Especificação	Unidade	Quant.	Preço Mensal R\$	Preço Total Anual
1	IMÓVEL RESIDENCIA, LOCALIZADO NA AV. FRANCISCO CAMILO Nº 704 – CENTRO, NA CIDADE DE COREAÚ – CE, CEP: 69.160.000	Unidade	12 MESES	2.000,00 (dois mil reais)	24.000,00 (vinte e quatro mil reais)

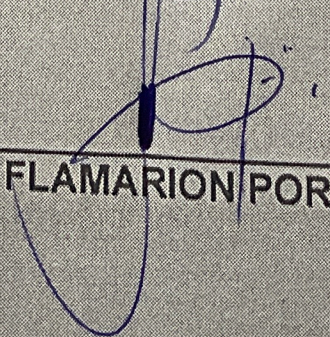
PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA COMERCIAL: 60 (sessenta) dias.

Dados Bancários:
Banco do Brasil
Ag: 5780-0
C/c: 113939-8

Boa vista, 18 de Abril de 2023.



AUDEMAR CARVALHO DE SOUSA



FRANCISCO FLAMARION PORTELA