



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

**CONTRATO Nº 34 / 2023****CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL COM FINS DE ABRIGAR O CARTÓRIO DA 01ª ZONA ELEITORAL – VITÓRIA/ES, CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRE/ES, E AS EMPRESAS DIONYSIO ABAURRE CINEMAS E PARTICIPACOES LTDA E DIONYSIO ABAURRE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA****Processo n.º 0008339-07.2022.6.08.8000**

Compareceram, de um lado, a UNIÃO, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO**, situado à Av. João Batista Parra, nº 575, Praia do Suá, Vitória/ES CEP 29052-123, CNPJ n.º 03.910.634/0001-70, neste ato representado por seu Diretor Geral, Senhor **ALVIMAR DIAS NASCIMENTO**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º \*\*\*.280.887-\*\*, no uso de suas atribuições, a seguir designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado, a empresa **DIONYSIO ABAURRE CINEMAS E PARTICIPACOES LTDA**, CNPJ nº 31.474.984/0001-76, estabelecida na Rua Leocadia Pedra dos Santos, 115, Sala 301, Enseada do Sua, Vitória/ES 29056-100, telefone: (27) 99261-4276, endereço eletrônico: [abaurre@abaurre.com.br](mailto:abaurre@abaurre.com.br) / [lucas@abaurre.com.br](mailto:lucas@abaurre.com.br), neste ato representada por seu Sócio Administrador, Sr. **MARCOS BENEZATH ABAURRE**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º \*\*\*.082.557-\*\*, e a empresa **DIONYSIO ABAURRE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ nº 28.138.154/0001-63, estabelecida na Rua Aleixo Netto, 322, Sala 510/511, Santa Lucia, Vitória/ES 29050-370, telefone: (27) 99261-4276, endereço eletrônico: [adm@armazembicicletas.com.br](mailto:adm@armazembicicletas.com.br), neste ato representada por seu Sócio Administrador, Sr. **MARCELO BENEZATH ABAURRE**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º \*\*\*.747.237-\*\*, daqui por diante designados simplesmente **LOCADORES**, têm, entre si, justo e avençado e celebram, por força do presente instrumento e de conformidade com o disposto na Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores, e na Lei n.º 8.245/91, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel não residencial situado à Rua Vitorino Nunes da Motta, nº 55, Loja 08, Enseada do Suá, Vitória/ES, com área de aproximadamente 350 m², para fins de abrigar o Cartório Eleitoral da 01ª Zona Eleitoral.

**Parágrafo Primeiro – Da Documentação Complementar**

A presente contratação tem fundamentação legal no art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93 e nas disposições da Lei nº 8.245/91, e obedecerá ao estipulado neste Contrato, bem como às obrigações assumidas na proposta firmada pelo Locador em 17/05/2023, que, independentemente de transcrição, faz parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrarie.

**Parágrafo Segundo - Da Comunicação Entre Contratante e Contratada**

a) Toda e qualquer documentação relativa à contratação deverá ser encaminhada à outra parte, prioritariamente, através de correio eletrônico;

a.1) O Contratante poderá, a seu critério, solicitar a apresentação de documento original ou cópia autenticada para verificação da autenticidade dos documentos enviados por correio eletrônico;

b) A comunicação será considerada recebida após a confirmação de entrega automática encaminhada pelo Outlook, independentemente de confirmação de recebimento por parte da Contratada, ficando sob sua responsabilidade a verificação da conta de *e-mail*;

c) As partes se obrigam a informar o endereço eletrônico de contato em até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do instrumento contratual, caso não tenha sido informado previamente.

**Parágrafo Terceiro - Da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais**

- a) As partes obrigam-se a cumprir o disposto na Lei nº 13.709/2018 em relação aos dados pessoais a que venham ter acesso em decorrência da execução contratual, comprometendo-se a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassadas em decorrência da execução contratual, sendo vedada a transferência, a transmissão, a comunicação ou qualquer outra forma de repasse das informações a terceiros, salvo as decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.
- b) É vedada às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual, para finalidade distinta da contida no objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.
- c) A Contratada fica obrigada a comunicar ao Contratante, em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da ciência do ocorrido, qualquer incidente de segurança aos dados pessoais repassados em decorrência desta contratação e a adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.
- d) As partes obrigam-se a proceder, ao término do prazo de vigência, à eliminação dos dados pessoais a que venham ter acesso em decorrência da execução contratual, ressalvados os casos em que a manutenção dos dados por período superior decorra de obrigação legal.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO**

- a) Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do Locador;
- b) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- c) Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do Locatário;
- d) Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação;
- e) Eximir-se de modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- f) Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas neste Contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- a) Entregar ao Locatário o imóvel objeto deste contrato em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação e com toda a documentação em dia;
- b) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- c) Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- d) Pagar pontualmente as taxas de condomínio, os encargos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, bem como os devidos aos terrenos de marinha, neste último caso se couber;
- e) Contratar, sem ônus para o Locatário, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato;
- f) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, que são aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- f.1) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - f.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - f.3) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - f.4) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

f.5) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f.6) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

f.7) constituição de fundo de reserva;

g) Comunicar ao tribunal qualquer alteração no quadro societário e/ou no quadro de empregados que contrarie as disposições da Resolução CNJ nº 07/2005 e alterações posteriores;

h) Manter válida a documentação obrigatória constante do SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção.

##### Parágrafo Único

As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

#### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DO PAGAMENTO

O Locatário pagará aos Locadores, mensalmente, o valor de **R\$ 22.900,00** (vinte e dois mil e novecentos reais), referente aos serviços efetivamente prestados, mediante depósito na sua conta bancária, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, obedecida a ordem cronológica de exigibilidade, nos termos do art. 5º da Lei n.º 8.666/93.

##### Parágrafo Primeiro

O valor total estimado do presente contrato é de **R\$ 1.374.000,00** (um milhão trezentos e setenta e quatro mil reais) , sendo:

VALORES CONTRATUAIS POR EXERCÍCIO FINANCEIRO		
PERÍODO	MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALOR
02 a 31/dez/2023	R\$ 22.900,00 / 31 x 30 dias	R\$ 22.161,29
<b>TOTAL 2023</b>		<b>R\$ 22.161,29</b>
jan a dez/2024	R\$ 22.900,00 x 12 meses	R\$ 274.800,00
<b>TOTAL 2024</b>		<b>R\$ 274.800,00</b>
jan a dez/2025	R\$ 22.900,00 x 12 meses	R\$ 274.800,00
<b>TOTAL 2025</b>		<b>R\$ 274.800,00</b>
jan a dez/2026	R\$ 22.900,00 x 12 meses	R\$ 274.800,00
<b>TOTAL 2026</b>		<b>R\$ 274.800,00</b>
jan a dez/2027	R\$ 22.900,00 x 12 meses	R\$ 274.800,00
<b>TOTAL 2027</b>		<b>R\$ 274.800,00</b>
jan a nov/2028	R\$ 22.900,00 x 11 meses	R\$ 251.900,00
1º/dez/2028	R\$ 22.900,00 / 31 x 01 dia	R\$ 738,71
<b>TOTAL 2028</b>		<b>R\$ 252.638,71</b>
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>R\$ 1.374.000,00</b>

##### Parágrafo Segundo

A guia de depósito bancário autenticada corresponde ao recibo de quitação de aluguel.

##### Parágrafo Terceiro

O pagamento será efetuado da seguinte forma:

- 67,40% do valor da locação para o Locador DIONYSIO ABAURRE CINEMAS E PARTICIPACOES LTDA e;
- 32,60% do valor da locação para o Locador DIONYSIO ABAURRE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.

##### Parágrafo Quarto

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que os encargos moratórios devidos pelo Contratante, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo pagamento do documento fiscal, a serem incluídos em documento próprio, são calculados por meio da 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 em atraso.

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

$I = i/365$        $I = 6/100/365$        $I = 0,0001643$  Em que  $i$  = taxa percentual anual no valor de 6%

#### **CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, **com início em 02/12/2023 e término em 01/12/2028**, podendo, de comum acordo entre as partes, ser prorrogado através de Termos Aditivos.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTAMENTO**

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice IPCA/IBGE, sendo que a periodicidade do mesmo será de 12 (doze) meses contados a partir do início da vigência deste instrumento contratual.

##### **Parágrafo Único**

Em casos de reequilíbrio econômico-financeiro enumerados no artigo 65, II, da Lei n.º 8.666/93, o Locador deverá comprovar a situação que ocasionou a necessidade do reequilíbrio, incumbindo-lhe a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso e demonstração analítica, a ser analisado pelo Locatário.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

A despesa decorrente da presente contratação tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual – LOA, bem como se encontra em compatibilidade com o Plano Plurianual – PPA 2020/2023 e a Lei de Diretrizes Orçamentária – LDO e correrá à conta de recursos específicos, consignados no Orçamento deste Tribunal Regional Eleitoral:

AÇÃO: 02.122.0033.20GP.0032 - Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral no Estado do Espírito Santo

339039 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

Empenho nº 2023NE000428, de 29/11/2023.

#### **CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO**

Constituem motivos de rescisão contratual os elencados no art. 9º da Lei n.º 8.245/91, bem como os enumerados nos arts. 78, 79 e 80 da Lei n.º 8.666/93.

##### **Parágrafo Único**

Após os primeiros 12 (doze) meses de vigência, o presente contrato poderá ser rescindido, no interesse de ambas as partes, sem ônus, mediante aviso prévio de 120 (cento e vinte) dias, quando no interesse do Locador, e de 60 (sessenta) dias, quando no interesse do Locatário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DESPESAS DE PUBLICAÇÃO**

Correrão por conta do Locatário as despesas de publicação que incidirem ou venham a incidir sobre o contrato, como a publicação de seu extrato no Diário Oficial da União, que será providenciada pela Administração até o 5º dia útil do mês subsequente ao da assinatura para ocorrer no prazo de 20 dias daquela data.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**

Para dirimir questões derivadas deste contrato fica nomeado o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal desta Capital.

E por estar, assim, justo e avençado, depois de lido e achado conforme, foi o presente instrumento lavrado, assinado e datado eletronicamente pelas partes.



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO BENEZATH ABAURRE, Usuário Externo**, em 30/11/2023, às 16:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS BENEZATH ABAURRE, Usuário Externo**, em 30/11/2023, às 17:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALVIMAR DIAS NASCIMENTO, Diretor Geral**, em 30/11/2023, às 18:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1064126** e o código CRC **4929C20C**.