



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

## CONTRATO Nº 24 / 2024

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO, E A EMPRESA J B LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

**Processo n.º 0004203-98.2021.6.08.8000**

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 **J B LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o número 29.321.354/0001-10, estabelecida na Rodovia Governador Jose Henrique Sette, nº 335, Galpão, Alto Lage, Cariacica/ES, 29.151-055, telefone: (27) 99942-7752, endereço eletrônico: marcio\_jbma@hotmail.com, neste ato representada por sua Sócia Administradora, Sra. **JULIA BARBOSA SIMÕES**, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º \*\*\*.684.847-\*\*, daqui por diante designado simplesmente **LOCADOR**, têm, entre si, justo e avençado e celebram, por força do presente instrumento e de conformidade com o disposto as disposições legais, mormente, as normas: Lei nº 14.133 de 1º/04/2021, Resolução TRE-ES nº 140/2017 (Código de Ética), 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 localizado na na Rodovia Gov. José Sette, nº 335, Itacibá, Cariacica/ES, com área total de aproximadamente 420,0 m<sup>2</sup>, para fins de abrigar o Cartório Eleitoral da 54ª Zona Eleitoral.

#### **Parágrafo Primeiro – Da Documentação Complementar**

A presente contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 e obedecerá ao estipulado neste Contrato, bem como às obrigações assumidas na proposta firmada pelo Locador em 03/05/2024, 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;

a.1) Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo;

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 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) Proceder à assinatura digital do contrato ou aditivos em até 03 (três) dias úteis após a sua disponibilização no ambiente SEI do TRE/ES;

b) 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.1) O Locador deverá fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

d) Pagar pontualmente 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) Informar os dados do seu domicílio bancário (banco, agência e conta) para o correspondente pagamento, bem como, se é optante pelo Simples Nacional;
- g.1) Caso não apresente a informação de opção pelo Simples, os impostos e contribuições poderão ser devidamente retidos ao Tesouro Nacional;
- h) 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;
- i) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para a qualificação, bem como aquelas estabelecidas na Cláusula Segunda, alínea "a.1".

#### **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 ao Locador, mensalmente, o valor de **R\$ 17.000,00** (dezesete mil reais) , correspondente à contratação, mediante depósito bancário em sua conta corrente, até o 5º da útil subsequente à prestação dos serviços, devidamente atestado pelo setor competente deste Tribunal, desde que não haja fato impeditivo provocado pela mesma, obedecida a ordem cronológica prevista no art. 141 da Lei nº 14.133/21.

##### **Parágrafo Primeiro**

O valor total estimado do presente contrato é de **R\$ 1.020.000,00** (um milhão vinte mil reais), sendo:

<b>VALORES CONTRATUAIS POR EXERCÍCIO FINANCEIRO</b>		
<b>PERÍODO</b>	<b>MEMÓRIA DE CÁLCULO</b>	<b>VALOR</b>
set a dez/2024	R\$ 17.000,00 x 4 meses	R\$ 68.000,00
<b>TOTAL 2024</b>		<b>R\$ 68.000,00</b>
jan a dez/2025	R\$ 17.000,00 x 12 meses	R\$ 204.000,00
<b>TOTAL 2025</b>		<b>R\$ 204.000,00</b>
jan a dez/2026	R\$ 17.000,00 x 12 meses	R\$ 204.000,00
<b>TOTAL 2026</b>		<b>R\$ 204.000,00</b>
jan a dez/2027	R\$ 17.000,00 x 12 meses	R\$ 204.000,00
<b>TOTAL 2027</b>		<b>R\$ 204.000,00</b>
jan a dez/2028	R\$ 17.000,00 x 12 meses	R\$ 204.000,00
<b>TOTAL 2028</b>		<b>R\$ 204.000,00</b>
jan a ago/2029	R\$ 17.000,00 x 8 mês	R\$ 136.000,00

<b>TOTAL 2029</b>		<b>R\$ 136.000,00</b>
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>R\$ 1.020.000,00</b>

### **Parágrafo Segundo**

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

### **Parágrafo Terceiro**

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 01/09/2024 e término em 31/08/2029**, podendo, de comum acordo entre as partes, ser prorrogado através de Termos Aditivos.

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

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

**§1º.** O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação.

**§2º.** A decisão sobre o pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da solicitação e da entrega dos respectivos documentos comprobatórios.

### **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 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 2024NE000408, de 21/08/2024.

### **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 no art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

### **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 - DA DIVULGAÇÃO**

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a

eficácia deste contrato e de seus aditamentos e ocorrerá na forma do art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

### 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 **ALVIMAR DIAS NASCIMENTO, Diretor Geral**, em 22/08/2024, às 17:42, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JULIA BARBOSA SIMÕES, Usuário Externo**, em 27/08/2024, às 13:24, 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 **1221184** e o código CRC **C6CDFAF2**.

0004203-98.2021.6.08.8000

1221184v4