



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO Nº 2 / 2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL COM FINS DE ABRIGAR O CARTÓRIO DA 16ª ZONA ELEITORAL – ITAGUAÇU/ES, CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRE/ES, E ADELINA TRESSMANN FREDERICO

Processo n.º 0001638-11.2024.6.08.8000

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, Senhora **ADELINA TRESSMANN FREDERICO**, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 020.062.487-31, neste ato representada por seu seu procurador, Senhor **LUIZ ADOLFO FREDERICO**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 139.793.417-47, 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 situado à Rua Henrique Novaes, nº 134, Centro, Itaguaçu/ES, com área total de aproximadamente 91,06 m², para fins de abrigar o Cartório Eleitoral da 16ª 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 25/04/2024, 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 pela Locadora, 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 à Locadora, mensalmente, o valor de **R\$ 5.360,00** (cinco mil, trezentos e sessenta 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 prevista no art. 141 da Lei nº 14.133/21.

Parágrafo Primeiro

O valor total estimado do presente contrato é de **321.600,00** (trezentos e vinte e um mil e seiscentos reais), sendo:

| VALORES CONTRATUAIS POR EXERCÍCIO FINANCEIRO | | |
|--|-----------------------------|-----------------------|
| PERÍODO | MEMÓRIA DE CÁLCULO | VALOR |
| 13 a 31/jan/2025 | R\$ 5.360,00 / 31 x 19 dias | R\$ 3.285,16 |
| fev a dez/2025 | R\$ 5.360,00 x 11 meses | R\$ 58.960,00 |
| TOTAL 2025 | | R\$ 62.245,16 |
| jan a dez/2026 | R\$ 5.360,00 x 12 meses | R\$ 64.320,00 |
| TOTAL 2026 | | R\$ 64.320,00 |
| jan a dez/2027 | R\$ 5.360,00 x 12 meses | R\$ 64.320,00 |
| TOTAL 2027 | | R\$ 64.320,00 |
| jan a dez/2028 | R\$ 5.360,00 x 12 meses | R\$ 64.320,00 |
| TOTAL 2028 | | R\$ 64.320,00 |
| jan a dez/2029 | R\$ 5.360,00 x 12 meses | R\$ 64.320,00 |
| TOTAL 2029 | | R\$ 64.320,00 |
| 1º a 12/jan/2030 | R\$ 5.360,00 / 31 x 12 dias | R\$ 2.074,84 |
| TOTAL 2030 | | R\$ 2.074,84 |
| TOTAL GERAL | | R\$ 321.600,00 |

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:

$EM = I \times N \times VP$, 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 **13/01/2025 e término em 12/01/2030**, 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 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

339036 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Empenho nº 2025NE000026, de 03/01/2025.

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 08/01/2025, às 18:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ ADOLFO FREDERICO, Usuário Externo**, em 09/01/2025, às 16:57, 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 informando o código verificador **1315276** e o código CRC **A1CC244F**.