



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARÁ

CONTRATO Nº 5 / 2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA
FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI
FAZEM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARÁ, E
ELOI ANDRADE PIMENTEL.

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO PARÁ**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.703.755/0001-76, com sede na Rua João Diogo, nº 288, Campina, CEP 66015-902, Belém/PA, representado por seu Diretor-Geral, **BRUNO GIORGI ALMEIDA E SILVA**, brasileiro, portador do RG 22***73 SSP/PB, inscrito no CPF/MF 009.***.***754-45, nomeado pela Portaria nº 23580/2025, de 20 de janeiro de 2025, no uso da competência que lhe foi atribuída pela Portaria nº 19.597 de 08 de junho de 2020, doravante denominada **LOCATÁRIA**; e **ELOI ANDRADE PIMENTEL**, portador(a) do RG 28***46 - SSP/PA, inscrito(a) no CPF ***.638.412-**, residente e domiciliado na Rua Coronel Manoel Izidro da Silva, nº 141, Centro, Muaná/PA, CEP 68825-000, Tel.: (91) 99129-3310 / 99232-9937, E-mail: eloiandradepimentel@gmail.com, doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº 0013881-67.2024.6.14.8000 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 01/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Coronel Manoel Izidro da Silva, s/n, Centro, Muaná/PA, destinado a abrigar o cartório da 10ª Zona Eleitoral - Muaná/PA, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	GRUPO	CÓDIGO SERVIÇO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel na cidade de Muaná/PA para funcionamento do cartório da 10ª ZE.	721	4316	Mês	60	R\$ 5.000,00	R\$ 300.000,00

1.3. Vinculam-se a esta contratação, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, a Autorização de Contatação Direta, a proposta do(a) LOCADOR(A) e eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do contrato é de 60 (sessenta) meses, contados da sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 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, permitida a negociação com o(a) LOCADOR(A) ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este contrato.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1. As regras sobre a subcontratação do objeto são aquelas estabelecidas no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1. O valor mensal do contrato é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e o global de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.

5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO

6.1. O prazo para pagamento ao(à) LOCADOR(A) e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – REAJUSTE

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 19/12/2024.

7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do(a) LOCADOR(A), os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela LOCATÁRIA, do índice IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a LOCATÁRIA pagará a(ao) LOCADOR(A) a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

7.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

7.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

7.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

8.1.1. Efetuar o pagamento da locação, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no Termo de Referência e no contrato;

8.1.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo(a) LOCADOR(A), de acordo com o contrato e seus anexos.

8.1.3. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.

8.1.4. Obter consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A) para a realização de quaisquer obras, salvo as de emergência relacionadas com a segurança do imóvel ou determinadas por autoridade local.

8.1.5. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.

8.1.6. Restituir o imóvel, no término da locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e as incorporações de benfeitorias, previstas no item 8.1.4, ou indenizar o(a) LOCADOR(A) pelos custos efetivos de eventual reforma, com base no orçamento apresentado e mediante manifestação da unidade competente quanto à vantagem econômico-financeira desta opção;

8.1.7. Notificar o(a) LOCADOR(A), por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto da locação, para que seja por ele reparado ou corrigido, às suas expensas, bem como as eventuais turbações de terceiros.

8.1.8. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo(a) LOCADOR(A).

8.1.9. Pagar as despesas de água, esgoto e luz.

8.1.10. Entregar ao(à) LOCADOR(A) os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA.

8.1.11. Lavrar o respectivo termo de vistoria e recebimento do imóvel quando do recebimento do mesmo, e quando de sua entrega lavrar o termo de vistoria e entrega do imóvel.

8.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) ou por seus mandatários, mediante prévio ajuste de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

8.1.13. Aplicar ao(à) LOCADOR(A) as sanções previstas na Lei, no TR e no contrato.

8.1.14. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo(a) LOCADOR(A), quando for o caso.

8.1.15. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.1.15.1. Concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 1 (um) mês para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

8.1.15.2. A decisão será tomada pelo fiscal do contrato, pelo gestor do contrato ou pela

autoridade superior, nos limites de suas competências.

8.2. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(A) com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(A), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

9.1. O(A) LOCADOR(A) deve cumprir todas as obrigações constantes deste contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.1. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz e esgoto, juntamente com a chave respectiva do mesmo.

9.1.2. Prestar esclarecimentos e atender às reclamações que porventura surgirem durante a locação do imóvel, pessoalmente, ou credenciar junto à LOCATÁRIA um representante para essa finalidade.

9.1.3. Fornecer à LOCATÁRIA, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

9.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

9.1.5. Responder pelos débitos de qualquer natureza e aos vícios ou defeitos anteriores à locação, ainda que detectados após a locação.

9.1.6. Realizar as benfeitorias necessárias relativas a defeitos estruturais surgidos no imóvel durante o período de locação, salvo os ocorridos por culpa da LOCATÁRIA, ou arcar com os seus custos, quando realizados pela LOCATÁRIA.

9.1.7. Executar os reparos necessários desde que a LOCATÁRIA o(a) notifique por escrito, tendo o(a) LOCADOR(A) o prazo de 15 (quinze) dias úteis para executá-los, podendo haver prorrogação do prazo, pela LOCATÁRIA, em virtude de dificuldade técnica.

9.1.8. Pagar todos os impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.

9.1.9. Receber o imóvel, por ocasião das entregas das chaves, com as modificações efetuadas nas instalações elétrica, lógica e telefônica, como também as grades e caixas de ar condicionado, caso necessitem ser instaladas.

9.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.

9.1.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, bem como quaisquer impedimentos de ordem jurídica que recaia sobre o bem, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9.1.12. Garantir o direito de preferência do Locatário para adquirir o imóvel, em caso de alienação. Se o imóvel for alienado durante a locação, deverá ser respeitado o prazo de vigência contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

10.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. As regras acerca de infrações e sanções administrativas referentes à execução do contrato são aquelas definidas no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

12.5. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.5.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

12.6. Inclui-se na hipótese do inciso VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021 a aquisição ou construção de imóvel próprio para atender à mesma necessidade objeto do contrato.

12.6.1. Neste caso, a LOCATÁRIA deverá notificar o(a) LOCADOR(A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

I - Unidade Gestora: 070004

II - Fonte de Recursos: 1000000000

III - Programa de Trabalho/PTRES: 167588

IV - Elemento de Despesa: 339036

V - Plano Interno: IEF LOCIMO

VI - Nota de Empenho: 2025NE000143

13.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

14.1. As benfeitorias necessárias, que têm por fim conservar o imóvel evitando que se deteriore, competem ao(à) LOCADOR(A), mediante prévia comunicação da LOCATÁRIA.

14.2. As benfeitorias necessárias não providenciadas pelo(à) LOCADOR(A) e introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo primeiro, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

14.3. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

14.4. Fica vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as

disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991 e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos artigos 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO

Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Belém para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133, de 2021.

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

(assinado e datado eletronicamente)
BRUNO GIORGI ALMEIDA E SILVA
CONTRATANTE

(assinado e datado eletronicamente)
ELOI ANDRADE PIMENTEL
CONTRATADO



Documento assinado eletronicamente por **ELOI ANDRADE PIMENTEL**, **Usuário Externo**, em 05/02/2025, às 13:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO GIORGI ALMEIDA E SILVA**, **Diretor-Geral**, em 05/02/2025, às 14:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-pa.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0002619059** e o código CRC **FD45837F**.

0013881-67.2024.6.14.8000

0002619059v5