



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO N. 23/2020

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, processo SEI n. 0005731-44.2020.6.21.8000, que fazem entre si o Sr. **SERGIO LUIS FERREIRA LOUZADA**, médico, inscrito no CPF sob o n. 289.600.680-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **SYLVIA REGINA BALLVERDÚ LOUZADA**, professora, inscrita no CPF sob o n. 366.980.320-34, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Vieira Pires n. 11, apartamento 22, em Torres-RS, CEP 95560-000, o Sr. **FABIO VALENTE GOMES**, médico, inscrito no CPF sob o n. 723.741.950-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **CERES VANZIN ALMEIDA**, médica, inscrita no CPF sob o n. 506.497.520-15, residentes e domiciliados na Rua Borges de Medeiros n. 36, apartamento 601, em Torres-RS, CEP 95560-000, legítimos cessionários do imóvel objeto desta avença, a seguir denominados **LOCADORES**, no fim assinados, e o **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL**, órgão do Poder Judiciário Federal, sediado nesta Capital, na Rua Duque de Caxias n. 350, CEP 90010-280, inscrito no CNPJ sob o n. 05.885.797/0001-75, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Presidente, Des. André Luiz Planella Villarinho, no fim assinado. Foi dispensada a licitação, nos termos do art. 24, inc. X, da Lei n. 8.666/1993. Ficam os contratantes sujeitos às normas previstas na Lei n. 8.245/1991, no que couber, na Lei n. 8.666/1993 e, ainda, às cláusulas firmadas neste contrato.

CLÁUSULA 1 – OBJETO

Contratação para locação de prédio comercial situado na Rua Alexandrino de Alencar n. 662, em Torres-RS, com área de 259,38 m².

CLÁUSULA 2 – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se ao uso e funcionamento do cartório e depósito da 85ª Zona Eleitoral, ou de quaisquer outros setores da Justiça Eleitoral que o Tribunal Regional Eleitoral lá houver por bem sediar.

CLÁUSULA 3 – VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato vigorará por 60 (sessenta) meses, a contar da data de sua assinatura.

3.2. O presente contrato poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, na forma da lei, se houver interesse de ambas as partes.

3.3. Os **LOCADORES** obrigam-se a manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

3.4. O **LOCATÁRIO** poderá dar por finda a locação a qualquer tempo, mediante notificação, com antecedência de 30 (trinta) dias, ressalvando-se a cláusula 11.2.

CLÁUSULA 4 – ALUGUEL E ENCARGOS

4.1. O aluguel do imóvel objeto desta locação será de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, incluídas as despesas com água.

4.2. Além do aluguel mensal, será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento, exclusivamente, das despesas de IPTU e de consumo de energia elétrica relativas à área do imóvel locado.

4.3. As despesas com energia elétrica relativas ao imóvel serão pagas pelo **LOCATÁRIO** diretamente à entidade prestadora dos serviços, sendo a respectiva fatura emitida em nome do **LOCATÁRIO**, cabendo a este adotar as providências que se fizerem necessárias para este fim.

4.4. As despesas de IPTU deverão ser pagas pelos **LOCADORES**, e serão ressarcidas a estes, mediante apresentação de recibos.

4.5. Os **LOCADORES** serão responsáveis pelo pagamento do seguro obrigatório referente ao imóvel, bem como por quaisquer outros encargos federais, estaduais ou municipais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e, ainda, pelo recolhimento do valor relativo às despesas com água de que trata a cláusula 4.1.

CLÁUSULA 5 – REAJUSTE

5.1. Não haverá reajuste do valor do aluguel previsto na cláusula 4.1, durante o período de 01 (um) ano a contar do início da vigência do contrato, em cumprimento ao disposto no art. 28, § 1º, da Lei n. 9.069, de 29-06-1995, combinado com o art. 2º, parágrafo 1º, da Lei n. 10.192 de 14-02-2001.

5.2. Transcorrido o prazo de 01 (um) ano, o valor locativo mensal fixado na cláusula 4.1 será atualizado de acordo com a variação acumulada do IGP-M, ou outro índice a ser estabelecido pelo Governo em legislação posterior aplicável à espécie, conforme o disposto nos arts. 2º e 3º da Lei n. 10.192 de 14-02-2001, ou legislação vigente à época do reajuste, observando-se como limite o valor praticado no mercado, sendo o novo valor registrado por intermédio de apostila, a ser emitida quando for oficialmente fixado pelo Governo Federal o índice de variação respectivo.

CLÁUSULA 6 – PAGAMENTO

6.1. Vencido cada mês da locação, o **LOCATÁRIO** depositará, no mês subsequente, o aluguel em conta indicada pelos **LOCADORES**, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento da fatura.

6.2. O pagamento do aluguel referente ao primeiro ou último mês de locação será devido, proporcionalmente, a partir da data da efetiva ocupação ou até a desocupação do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

6.3. Os **LOCADORES** ou seu procurador deverão manter atualizados neste órgão os dados bancários necessários para efetivação dos pagamentos pelo **LOCATÁRIO**.

6.4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento e, desde que os **LOCADORES** não tenham concorrido para tanto, fica estabelecido que os encargos moratórios devidos pelo **LOCATÁRIO**, entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento, serão calculados por meio da aplicação da 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 da parcela em atraso;

i = taxa percentual anual do valor de 6%;

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

$I = i / 365$

$I = (6/100) / 365$

CLÁUSULA 7 – RECURSO ORÇAMENTÁRIO

7.1. Para o atendimento das despesas, foram emitidos os empenhos-estimativa ns. 2020NE000753 e 2020NE000754, ambos de 18-6-2020, à conta do elemento 3390.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, da ação orçamentária 02.122.0033.20GP.0043 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral – no Estado do Rio Grande do Sul, plano orçamentário 0001 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa.

7.2. Para os exercícios seguintes, serão emitidas notas de empenho à conta das dotações orçamentárias previstas para despesas de mesma natureza.

CLÁUSULA 8 – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. O **LOCATÁRIO**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, somente poderá fazer quaisquer alterações ou benfeitorias no imóvel locado com autorização, por escrito, dos **LOCADORES**.

8.2. Findo o prazo da locação, será o imóvel devolvido aos **LOCADORES** nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, como pintura e limpeza, salvo os desgastes naturais de uso

normal.

8.3. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento dos **LOCADORES**, integrarão o imóvel, ficando o **LOCATÁRIO** desobrigado do que dispõe a cláusula anterior.

8.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, não integrando o imóvel.

8.5. Deverão os **LOCADORES** promover os reparos que lhes incumbirem e se façam necessários para manter o imóvel locado no estado de uso a que se destina, sob pena de redução do aluguel proporcionalmente à área afetada em decorrência do reparo não realizado e ao número dos dias que excederem ao prazo fixado para o conserto, ou de rescisão do contrato.

8.6. A redução proporcional do aluguel será exigível, se comunicados os **LOCADORES** para a realização dos reparos ao seu encargo, e estes não os efetivarem no prazo de 15 (quinze) dias.

8.7. Os **LOCADORES** deverão entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, com Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) válido para a ocupação a que se destina o imóvel – D1 – local para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios, com no mínimo Carga de Incêndio II – Risco médio.

8.7.1. Excepcionalmente, no momento da locação, poderá ser aceito o protocolo de encaminhamento de PPCI ou CLCB.

8.7.2. A renovação do PPCI ou CLCB será encargo dos **LOCADORES**, a não ser que seja necessária a elaboração de um novo PPCI em decorrência de mudança de ocupação ou outro evento causado pelo **LOCATÁRIO**.

8.7.3. A manutenção anual dos extintores de incêndio será encargo do **LOCATÁRIO**, quando estes estiverem nas dependências sob sua responsabilidade, ou seja, na área locada.

CLÁUSULA 9 – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor na hipótese de alienação do imóvel locado a terceiros, a qualquer título, podendo o **LOCATÁRIO** promover a inscrição deste contrato de locação no Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA 10 – DOCUMENTOS

Integra o presente contrato o Termo de Vistoria assinado pelas partes.

CLÁUSULA 11 – RESCISÃO

11.1. A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato dará ao **LOCATÁRIO** o direito de rescindi-lo, se assim o desejar.

11.2. Dar-se-á igualmente a rescisão, sem quaisquer prejuízos para ambas as partes, no caso de sinistro que impossibilite a ocupação e utilização do prédio locado.

CLÁUSULA 12 – SANÇÕES

Aplicam-se, no que couber, as sanções previstas na Lei n. 8.666/1993.

CLÁUSULA 13 – FORO

Fica eleito o foro desta Capital, com expressa renúncia a qualquer outro, para dirimir qualquer questão que derivar deste contrato, reconhecendo os **LOCADORES** os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista nos arts. 58 e 77 da Lei n. 8.666/1993.

E, por estarem justas e acertadas, firmam as partes o presente Instrumento, em meio eletrônico, constante no Processo Administrativo em epígrafe, no Sistema Eletrônico de Informações.

Des. André Luiz Planella Villarinho,
Pelo **LOCATÁRIO**.

Sr. Sergio Luis Ferreira Louzada e Sra. Sylvia Regina Ballverdú Louzada,
LOCADORES.

Sr. Fabio Valente Gomes e Sra. Ceres Vanzin Almeida,
LOCADORES.



Documento assinado eletronicamente por **Fabio Valente Gomes, Usuário Externo**, em 19/06/2020, às 17:58, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Sylvia Regina Ballverdu Louzada**, **Usuário Externo**, em 19/06/2020, às 21:31, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ceres Vanzin Almeida**, **Usuário Externo**, em 20/06/2020, às 12:22, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Sergio Luis Ferreira Louzada**, **Usuário Externo**, em 22/06/2020, às 13:19, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **André Luiz Planella Villarinho, Presidente**, em 24/06/2020, às 19:04, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tre-rs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0331508** e o código CRC **224E5B26**.

Rua Duque de Caxias, 350 - Bairro Centro - Porto Alegre/RS - CEP 90010-280
www.tre-rs.jus.br - contratos@tre-rs.jus.br - Fone: (51) 3294-8307