



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO DE JANEIRO
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Formação e Gestão de Contratos
Seção de Gestão de Imóveis

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO nº 23/2024

PROCESSO nº 2023.0.000036938-9

LOCADOR: JOSÉ JOAQUIM DE LIMA FILHO, representado por **R&SA GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 48.328.384/0001-00, neste ato representada por sua sócia administradora **RANNY MAGALHÃES DE SÁ**, conforme procuração e documentos juntados ao processo em epígrafe.

LOCATÁRIO: UNIÃO, por intermédio do **Tribunal Regional Eleitoral do Rio de Janeiro**, CNPJ nº 06.170.517/0001-05, situado na Avenida Presidente Wilson, nºs 194 e 198, Centro, Rio de Janeiro - RJ, representado por sua **Diretora-Geral, ELINE IRIS RABELLO GARCIA DA SILVA**, ou, em sua ausência, pelo **Diretor-Geral em substituição, ALEXANDER DE MORAES ROCHA**, por delegação, conforme Ato PR nº 496/2023.

MUNICÍPIO: Rio de Janeiro.

OBJETO: Locação do imóvel situado na Rua Mesquitela nº 34, Bonsucesso, Rio de Janeiro.

FINALIDADE: Abrigar o Polo de Urnas Eletrônicas de Olaria para preparação das urnas eletrônicas que serão utilizadas nas Eleições 2024.

Contrato de locação que entre si fazem as partes acima citadas, a ser regido pelas cláusulas que se seguem:

DS

Assinatura manuscrita em azul, sobre uma linha horizontal azul.

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO - A presente locação terá início da vigência em 01/07/2024 e término em até 30/11/2024.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR - O aluguel mensal do imóvel será de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), acrescido dos encargos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DESPESA TOTAL - Para o exercício de 2024 foi previsto o valor de R\$ 47.481,50 (quarenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos), correspondendo R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ao valor do aluguel e R\$ 7.481,50 (sete mil, quatrocentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos), por estimativa, aos encargos, correndo as despesas por conta do elemento nº 33.90.36 do orçamento de 2024, emitido para fazer face às despesas com Pleitos Eleitorais – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

CLÁUSULA QUARTA – REAJUSTE – O valor do aluguel será fixo e irrealizável.

CLÁUSULA QUINTA – ÁREA – O imóvel objeto da locação possui área de aproximadamente 385m², de acordo com levantamento feito pela Assessoria de Suporte e Fiscalização aos Serviços de Engenharia - ASSENG do TRE/RJ.

CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO - O pagamento será feito mensalmente em conta a ser indicada pelo LOCADOR até o décimo dia útil do mês seguinte ao vencido

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Quanto ao pagamento dos encargos, será efetuado da mesma forma, após o recebimento dos comprovantes devidamente autenticados ou, no caso de concessionária, poderá, ainda, ser efetuado mediante lançamento nas respectivas contas de consumo do Tribunal Regional Eleitoral do Rio de Janeiro, com a concessionária.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Quando ocorrerem eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde o dia seguinte de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano.

CLÁUSULA SÉTIMA – ENCARGOS - Os ônus dos encargos relativos ao imóvel locado caberão:

- a) ao LOCATÁRIO, os referentes à água e esgoto, energia elétrica e IPTU;
- b) ao LOCADOR, os demais encargos.

DS


PARÁGRAFO ÚNICO - O proprietário deverá solicitar a transferência das titularidades das contas de água e energia elétrica imediatamente após o recebimento das chaves em devolução pelo LOCATÁRIO, sob pena de desligamento das ligações pelas concessionárias.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO - A locação reger-se-á pelas Leis Federais nº 8.245, de 18/10/91, e nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021.

CLÁUSULA NONA – SERVIÇOS DE ENGENHARIA - As partes encarregar-se-ão de executar os serviços de engenharia que forem julgados imprescindíveis à conservação do prédio locado, cabendo:

a) ao LOCADOR, os serviços estruturais relativos a infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas, as de valorização do imóvel, e os que atendam aos requisitos de segurança e higiene exigidos pelas autoridades administrativas;

b) ao LOCATÁRIO, os serviços de manutenção, decorrentes do uso do imóvel, em seu interior, incluindo pintura, restauração de emboço de paredes e teto, conserto de portas, pisos, janelas e fechaduras, bem como pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas ou outros desta natureza, inclusive as partes de uso comum.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na devolução do imóvel fica o LOCATÁRIO desobrigado de executar o serviço de pintura, da mesma forma que recebeu o imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na eventual necessidade de execução de serviços pelo LOCATÁRIO e caso este não possua materiais originais para a recomposição, poderão ser utilizados materiais semelhantes, caso aqueles estejam indisponíveis no mercado ou em estoque em poder do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA - SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO - A LOCADORA encarregar-se-á de executar o serviço de adaptação abaixo, conforme relatório de vistoria emitido pela Assessoria de Suporte e Fiscalização aos Serviços de Engenharia - ASSENG TRE-RJ no processo SEI nº 2023.0.000036938-9 e negociação entre as partes:

- verificação geral da instalação elétrica do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - O serviço descrito nesta cláusula deverá ser concluído no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura do contrato, ficando facultado ao LOCATÁRIO rescindir o contrato de locação de pleno direito, se ultrapassado tal prazo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - BENFEITORIAS - A introdução de qualquer benfeitoria pelo LOCADOR ou pelo LOCATÁRIO obedecerá aos critérios estabelecidos na legislação.

DS



PARÁGRAFO PRIMEIRO - A execução de benfeitoria necessária, para evitar a deterioração do imóvel, é de responsabilidade do LOCADOR, que deverá arcar com os custos do serviço, podendo ser realizada pelo LOCATÁRIO em caso de urgência, sem a prévia autorização;

PARÁGRAFO SEGUNDO - A introdução de benfeitoria útil, para aumentar ou facilitar o uso do imóvel, poderá ser realizada pelo LOCATÁRIO, mediante prévia autorização da LOCADORA, que deverá arcar com os custos do serviço;

PARÁGRAFO TERCEIRO - A benfeitoria útil porventura introduzida às custas do LOCATÁRIO poderá ser retirada quando do término da locação ou em caso de rescisão, desde que não cause dano ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL - O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores, a título universal ou singular, continuando eficaz ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, nos termos dos artigos 576 do Código Civil e seus parágrafos, 167, I, 3, da Lei Federal nº 6.015/73, e 8º e seus parágrafos da Lei Federal nº 8.245/91, de 18/10/91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PUBLICAÇÃO - O LOCATÁRIO promoverá às suas despesas a publicação do extrato no Diário Oficial da União, Parte III, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da assinatura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - IMPEDIMENTO DE USO - Em caso de incêndio ou ocorrência que cause a destruição ou a deterioração do imóvel locado, impedindo sua utilização, total ou parcial, em razão de fato não imputável ao LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo que haja perdurado o impedimento do uso;

b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR assista direito à indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOCUMENTAÇÃO – O LOCADOR apresentou Certidão expedida pelo Sexto Serviço Registral de Imóveis da Comarca da Capital - RJ, anexada ao processo SEI nº 2023.0.000036938-9.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RESCISÃO – O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO o direito de rescindir unilateralmente o presente contrato a qualquer tempo, sem que tenha de pagar multa ou indenização de qualquer espécie, bastando-lhe, para esse efeito, comunicar ao LOCADOR sua intenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

DS


PARÁGRAFO PRIMEIRO - A rescisão deste contrato se dará na desocupação do imóvel, independentemente da eventual necessidade de reparos, cessando o pagamento do aluguel e encargos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A responsabilidade do LOCATÁRIO pela execução de reparos no imóvel ou indenização ao LOCADOR, se for o caso, não constitui motivo para recusa de recebimento das chaves.

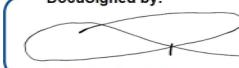
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL – A presente despesa se enquadra em hipótese de inexigibilidade de licitação, com base no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO - O Foro competente para dirimir os conflitos eventualmente decorrentes do presente contrato é o da Justiça Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS - Pela inexecução total ou parcial do objeto do contrato ou pelo descumprimento de obrigações contratuais, poderá ser aplicado ao LOCADOR multa compensatória graduável conforme a gravidade da infração, não excedendo, em seu total, o equivalente a 20% do valor global do contrato e, em caso de atraso na execução do objeto do contrato, poderá ser aplicada ao LOCADOR multa moratória, por dia útil, não ultrapassando o limite de 10% sobre o valor global do contrato.

O presente contrato foi lavrado em 02 (duas) vias de igual teor, que são assinadas pelas partes contratantes e por duas testemunhas.

Rio de Janeiro, de de 2024.

DocuSigned by:

EFF662C4BC57432...

R&SA GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Representante do Locador

**ELINE IRIS
RABELLO
GARCIA DA
SILVA:09121679**

Assinado digitalmente por ELINE IRIS RABELLO
GARCIA DA SILVA:09121679
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Autoridade
Certificadora da Justiça - AC-JUS, OU=Cert-JUS
Institucional - A3, OU=01554285000175, OU=
Presencial, OU=Tribunal Regional Eleitoral do Rio de
Janeiro-TRE-RJ, OU=Servidora, CN=ELINE IRIS
RABELLO GARCIA DA SILVA:09121679
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.05.14 17:26:55-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.0

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO DE JANEIRO

Locatário