



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

MINUTA DE CONTRATO - PRE/DG/SGA/COGELIC/SECONT

CONTRATO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA, E, DE OUTRO, A SRA. SOLANGE ROCHA DA COSTA E OUTROS, NA FORMA ABAIXO:

CONTRATO N.º XXX/2024

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA**, com sede no Centro Administrativo da Bahia, 1ª Avenida, n.º 150 - Paralela, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o n.º 05.967.350/0001-45, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, **Raimundo de Campos Vieira**, no uso da competência que lhe é atribuída pelo Regulamento Interno da Secretaria deste Tribunal, e, de outro lado, a Sra. **Solange Rocha da Costa, e outros**, sendo ela residente e domiciliada na Rua Anacleto Rocha, 66, Centro, Euclides da Cunha/BA, CEP: 48.500-000, portadora da Carteira de Identidade n.º 03374495-54-SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob n.º 472.321.965-04, doravante denominados **LOCADORES**, celebram, entre si, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, albergado na Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações posteriores, bem como na Lei n.º 8.245/91, no que couber, e em conformidade com o constante no Processo **SEI n.º 0021884-16.2022.6.05.8102**, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO de um imóvel**, tipo residencial, com cerca de 200 m² (duzentos metros quadrados) de área construída, situado na Rua Professor Pedro Monteiro Campos, n. 68, Centro, Euclides da Cunha - BA, CEP: 48.500-000.

Parágrafo único

Os **LOCADORES** declara, neste ato, que o imóvel está livre e desonerado de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, bem assim de gravame, inclusive hipoteca ou penhora.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE

A finalidade da presente **LOCAÇÃO** é sediar o **Cartório da 102ª Zona Eleitoral**, no município de Euclides da Cunha - BA.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

O presente **contrato de locação** terá vigência de **60 (sessenta) meses**, com início a partir da data da sua assinatura.

Parágrafo primeiro

Antes do transcurso desse prazo, poderá o **LOCATÁRIO** devolver o imóvel, bastando, para tanto, notificar por escrito os **LOCADORES** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva desocupação.

Parágrafo segundo

Durante o prazo estipulado para a vigência do contrato não poderá os Locadores reaver o imóvel, persistindo a vigência do contrato ainda que o imóvel venha a ser alienado ou cedido.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

O valor mensal do aluguel será de **R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos reais)** e o pagamento será feito até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, mediante ordem bancária na conta corrente dos **LOCADORES**.

Parágrafo primeiro

O pagamento dos aluguéis será iniciado após a conclusão dos serviços de adaptação do imóvel previstas na cláusula sexta e a partir da efetiva entrega do imóvel para utilização pelo locatário, observando-se a periodicidade prevista no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

Os preços pactuados poderão ser reajustados após o transcurso de um ano, a contar da assinatura do ajuste, aplicando-se a variação do IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo primeiro

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 em vigor, à época.

Parágrafo segundo

Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento dos preços.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRAS DE ADAPTAÇÃO

Os LOCADORES encarregar-se-á de executar as obras de adequação abaixo:

• Serviços Cíveis – PRAZO: 60 DIAS

- Reformar as paredes internas e externas de todo o imóvel, inclusive muros e platibandas, sanando problemas de fissuras, rachaduras, umidade, mofo, substituindo reboco/massa única onde for necessário, finalizando o acabamento com selador, massa corrida e pintura. Internamente, o imóvel deverá receber pintura de paredes e tetos na cor branco neve. As paredes externas a serem pintadas deverão receber tinta acrílica na cor branca, palha ou similar.
- Instalar todas as portas do imóvel com 90cm de largura, com maçanetas em bom estado e com suas respectivas chaves;
- Instalar pisos, na área interna, em cores claras e padrões lisos, sendo que não deve ter desnível maior do que 0,5 cm entre os cômodos. Os pisos poderão ser: cerâmicas, devidamente rejuntadas; placas vinílicas ou melamínicas (fórmica), niveladas e coladas; mármore, granitos, granilites ou similares, limpos, rejuntados e nivelados;
- Instalar piso, na área externa, que deverá ser do tipo antiderrapante. As áreas permeáveis deverão estar compostas com grama, gravilhão, piso intertravado ou outro revestimento destinado a este fim;
- Instalar novas janelas para melhorar a iluminação e ventilação natural do imóvel;
- Substituir todas as esquadrias que porventura estejam comprometidas pela presença de cupim e deverão ser pintadas ou envernizadas, caso sejam de madeira, com boas dobradiças,

movimentos livres e fácil manuseio pelos ocupantes do imóvel.

- Executar rota acessível para um trajeto contínuo externos e internos da edificação, e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência;
- Executar, se necessário, rampa para acesso de cadeirante, com inclinação de, no máximo, 12,5% (1:8), com apenas 1 (um) seguimento;
- Executar sinalização tátil nas calçadas e rampas de acesso externo até o acesso interno ao imóvel, de acordo com as especificações da NBR 9050/2010.
- Instalar gradis de proteção em todas as janelas e portas, pelo lado externo.
- Revisar todas as portas e janelas externas para que estejam totalmente vedadas à passagem de águas pluviais.
- Reformar os portões e gradis porventura existentes que deverão estar em bom estado de conservação e, se necessário, pintados. Os portões deverão possuir porta-cadeado.
- Realizar a limpeza geral após o final da execução da reforma, observando a presença de insetos e animais como baratas, ratos, morcegos e cupins, promovendo o extermínio das pragas e a limpeza e higienização do local.
- Reformar toda a cobertura do imóvel, sendo: em laje de concreto, devidamente impermeabilizada, com calhas e rufos em perfeito estado e ralos livres de entupimentos; em laje de concreto, com cobertura, apresentando telhas, calhas e rufos em perfeito estado, sem rachaduras, entupimentos ou infiltrações e madeiramento em boas condições, livre da presença de cupins; em telha cerâmica ou fibrocimento, apresentando telhas, calhas e rufos (se for o caso) em perfeito estado, sem rachaduras, entupimentos ou infiltrações e madeiramento em boas condições, livre da presença de cupins. Neste caso, é imprescindível a existência de forro,

- **Instalações Hidrossanitárias – PRAZO: 30 DIAS**

- Instalar reservatório(s) com capacidade suficiente para a ocupação pretendida do imóvel. Eles deverão possuir tampa adequada e acesso para limpeza e manutenção.
- Executar a entrada de água por gravidade ou bomba hidráulica, instalando uma caixa para medidor individualizado.
- Executar o sanitário adaptado, com porta de 90cm de largura abrindo para fora, com vaso e lavatório, sendo que, os metais deverão estar em perfeito funcionamento, sem vazamentos e folgas, a descarga sanitária deverá estar em perfeito funcionamento, assim como sifões e ralos, que deverão estar livres de entupimentos e devidamente limpos. Deverá possuir barras de apoio e abertura, espelhos e acessórios, de forma a atender às regras de acessibilidade previstas na norma técnica da ABNT - NBR 9050/2015;

- **Instalações Elétricas – PRAZO 30 DIAS**

- Executar a entrada de energia no padrão trifásico, instalando uma caixa para medidor, padrão polifásico, individualizado;
- Executar malha de aterramento com, no mínimo, 3 hastes, interligada ao quadro de distribuição de energia e às tomadas;
- Realizar as instalações elétricas do imóvel, sem cabeamento aparente, com fiação passando através de eletrodutos ou calhas embutidos na alvenaria, circuitos independentes para tomadas de uso geral, iluminação e circuitos específicos, estando todos eles de acordo com o que regem as normas da ABNT e da COELBA. As luminárias instaladas nos ambientes deverão ser preferencialmente do tipo tubular (T8) com aletas e 2 (duas) lâmpadas LED tubulares de 18/20W;

As obras descritas nesta cláusula deverão ser concluídas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do início da vigência do contrato, ficando facultado ao LOCATÁRIO rescindir o contrato de locação de pleno direito, se ultrapassado tal prazo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas, ainda que não autorizadas pelos **LOCADORES**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão **INDENIZADAS** ao Locatário, facultado o direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Obriga-se o **LOCATÁRIO**:

- ao pagamento do valor do aluguel;
- ao pagamento das despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, diretamente às empresas concessionárias dos respectivos serviços públicos;
- manter o imóvel em boas condições de conservação e limpeza;
- restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu desgaste natural;
- executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, incluindo as 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 outras desta natureza, inclusive as partes de uso comum.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

Obriga-se os **LOCADORES**:

- ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- na hipótese de alienação, promessa de venda, cessão de direitos ou qualquer outra forma de transferência a terceiros do domínio ou posse do imóvel locado, os **LOCADORES** fará constar no respectivo instrumento a obrigação de serem respeitadas integralmente as condições deste contrato;
- responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do imóvel locado, relativas a obras estruturais, de infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas originais do imóvel, as de valorização do imóvel, e as que atendam aos requisitos de segurança e higiene exigidos pelas autoridades administrativas;
- responder por problemas decorrentes de vícios construtivos ou má execução, a exemplo de vazamentos e infiltrações de telhado, infiltrações em paredes, vazamentos em tubulações hidrossanitárias instaladas em pisos, forros ou paredes, rachaduras e fissuras em paredes, pisos e tetos, descolamento ou quebra de revestimentos assentados, dentre outros.

CLÁUSULA DÉCIMA - EXTINÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO

A presente locação poderá ser rescindida unilateralmente e antecipadamente pelo **LOCATÁRIO** nas situações previstas nos incisos V e VIII do art. 137, da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo único

Os casos de extinção contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO VALOR CONTRATUAL E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor total estimado do presente contrato é de **R\$ 354.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil reais)**, cujas despesas correrão à conta do Elemento 3.33.90.36.15 – “Locação de Imóveis de Propriedade de Pessoa Física” vinculado à Ação 02.122.0033.20GP.0029 – “Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral - no Estado da Bahia” e Plano Orçamentário 0001 – “Julgamento de Causas e Gestão Administrativa”, pertinente ao programa “Gestão e Manutenção do Poder Judiciário”. No exercício subsequente, correrá a conta de dotação orçamentária prevista para atender dispêndios da mesma natureza.

Parágrafo único

Para a cobertura desta despesa, no presente exercício, foi emitida Nota de Empenho nº **2024NExxxx em xxx de xxxxxx de 2024**, à conta da dotação orçamentária indicada nesta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

Este documento poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer dos fatos estipulados no art. 124 da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato é celebrado com fulcro no artigo 74, inciso V, §5º, da lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, bem como na Lei n.º 8.245/91, no que couber, tendo por base as características (mínimas) e requisitos fixados afetos às necessidades da Administração de localização e de instalação do **CARTÓRIO da 102ª Zona Eleitoral**, e que levaram à escolha do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO CONTRATUAL

O foro da Seção Judiciária de Salvador, capital do Estado da Bahia, é o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento para que produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Raimundo de Campos Vieira
Diretor-Geral do TRE-BA

f

Solange Rocha da Costa

LOCADOR



Documento assinado eletronicamente por **Cristian Patric de Sousa Santos, Chefe de Seção**, em 05/02/2024, às 17:22, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tre-ba.jus.br/autenticar> informando o código verificador **2660025** e o código CRC **06892040**.