



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA
1ª Av. do Centro Administrativo da Bahia, 150 - Bairro CAB - CEP 41.745-901 - Salvador - BA

MINUTA

MINUTA

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 SENHORA ALEXSANDRA ALVES SENA, NA FORMA ABAIXO:

CONTRATO N.º XXX/2025

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. **Alexsandra Alves Sena**, inscrita no CPF sob o n.º 488.796.735-72, doravante denominada **LOCADORA**, celebram, entre si, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, albergado na Lei nº 14.133/2021, bem como na Lei n.º 8.245/91, no que couber, e em conformidade com o constante no **Processo SEI n.º 0010377-72.2023.6.05.8086**, 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, situado na Rua Senhor do Bonfim, n. 218, Centro, Mairi - BA, CEP: 44.630-000.

Parágrafo único

A **LOCADORA** 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 86ª Zona Eleitoral**, no município de Mairi - 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 a **LOCADORA** 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 a **LOCADORA** 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\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** e o pagamento será feito até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, mediante ordem bancária na conta corrente da **LOCADORA**.

Parágrafo único

O pagamento dos aluguéis será iniciado após a posse do imóvel pelo locatário, observando-se o quanto previsto nos parágrafos segundo e terceiro da cláusula sexta, bem como 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

a) A LOCADORA encarregar-se-á de executar as obras de adequação abaixo:

Serviços Cíveis - PRAZO: 15 DIAS

- o Instalação de grade na fachada do imóvel;
- o Instalação de gradil na porta de entrada;

b) O LOCATÁRIO encarregar-se-á de executar as obras de adequação abaixo:

Serviços Cíveis

- o Substituição da porta do banheiro adaptado para PNE, de acordo com NBR 9050/2015;

Instalações Hidrossanitárias

- o Adaptação de banheiro social, com porta de 90cm de largura abrindo para fora, com vaso novo 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;
- o Instalação de bomba d'água para enchimento do reservatório superior;
- o Correção de fissuras e infiltrações na cisterna;

Instalações Elétricas

- o Executar a entrada de energia no padrão trifásico, instalando uma caixa para medidor, padrão polifásico, individualizado;

Parágrafo primeiro

As obras descritas nesta cláusula deverão ser concluídas no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do início da vigência do contrato.

Parágrafo segundo

Os serviços a serem executados pelo locatário importam no montante de **R\$ 8.863,23** (oito mil oitocentos e sessenta e três reais e vinte e três centavos) e serão ressarcidos pela locadora, mediante o desconto mensal da importância de **R\$ 500,00** (quinhentos reais) do valor do aluguel, até a sua plena quitação.

Parágrafo terceiro

Para cumprimento dos descontos descritos no parágrafo segundo, **será pago à locadora, nos primeiros dezessete meses** de vigência do contrato, à título de aluguel, o valor de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, efetivando-se o abatimento do saldo residual de R\$ 363,23 (trezentos e sessenta e três reais e vinte e três centavos) no décimo oitavo mês de locação, momento em que se dará por quitado o valor referente à adaptação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, 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 DA LOCADORA

Obriga-se a **LOCADORA**:

- 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, a **LOCADORA** 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 extinta unilateralmente e antecipadamente pelo **LOCATÁRIO** nas situações previstas nos incisos V e VIII do art. 137, da Lei nº 14.133/21.

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\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta 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 **2025NExxxx em xxx de xxxxxx de 2025**, 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 nº 14.133/20213.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato é celebrado com fulcro no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/21, bem como na Lei nº 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 86ª 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.



Documento assinado eletronicamente por **Cristian Patric de Sousa Santos, Chefe de Seção**, em 18/07/2025, às 13:59, 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 **3423593** e o código CRC **28F40AF4**.

0010377-72.2023.6.05.8086

3423593v5