



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

CONTRATO TRT4 Nº ____/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO FORO TRABALHISTA DE ESTEIO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO E ZILA RODRIGUES DE SOUZA EMPREENDIMENTOS LTDA.

O **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**, inscrito no CNPJMF sob o nº 02.520.619/0001-52, com sede na Av. Praia de Belas, nº 1.100, Porto Alegre, RS, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado pelo seu Exmo. Presidente, Desembargador **RICARDO HOFMEISTER DE ALMEIDA MARTINS COSTA**, e, de outro lado, a **ZILA RODRIGUES DE SOUZA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJMF sob o nº 16.558.716/0001-49, doravante denominada LOCADORA, neste ato representada pelo(a) Sr(a). **ZILÁ RODRIGUES DE SOUZA**, pessoa física inscrita no CPF sob o nº 165.735.440-72, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo PROAD nº 1431/2024 e em observância às disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Contrato, o qual reger-se-á pelas cláusulas e condições adiante discriminadas.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA. O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel **situado na Avenida Padre Claret, nº 222, em Esteio, RS, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio, sob o nº 22.881.**

Parágrafo Único. O imóvel consiste em **um prédio comercial, com 4 pavimentos, totalizando 1.171,50 m², e será utilizado pelo LOCATÁRIO para abrigar o Foro Trabalhista de Esteio.**

DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA. O presente Contrato é formalizado com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual define como inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial no caso de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA. O valor mensal do aluguel do imóvel objeto deste Contrato é fixado em **R\$ 37.774,97 (trinta e sete mil setecentos e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos)**, perfazendo o valor total de **R\$ 2.266.498,20 (dois milhões duzentos e sessenta e seis mil quatrocentos e noventa e oito reais e vinte centavos)**, para o período de 5 anos.

Parágrafo Único. O valor mensal do contrato poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses, contados da data-base **18/01/2024**, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) no respectivo período, calculada pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se as seguintes diretrizes:

I – será aplicado o índice acumulado do mês correspondente à data-base;





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

- II – o percentual de reajuste incidirá sobre o valor mensal da locação vigente na data-base;
- III – a aplicação do reajuste não poderá resultar em valor superior aos preços praticados no mercado;
- IV – caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja positiva, o reajuste será aplicado mediante solicitação da(s) LOCADORA(S) à fiscalização do contrato, podendo o índice apurado ser objeto de negociação entre as partes, com vistas à sua redução;
- V – caso a variação acumulada do IGP-M no período acima indicado seja negativa, o valor mensal da locação poderá ser:
- a) reduzido com base na aplicação do referido índice de reajuste; ou
 - b) mantido no mesmo patamar, mediante negociação entre as partes, especialmente nos casos em que a(s) LOCADORA(S) tenha(m) flexibilizado a incidência de reajustes anteriores, e desde que o valor do contrato esteja em consonância com os preços praticados no mercado;
- VI – a prorrogação da vigência do contrato sem o prévio requerimento, por parte da(s) LOCADORA(S), do reajuste dos valores contratados, implicará na preclusão do seu direito. O direito ao reajuste também precluirá quando ocorrer a extinção do presente contrato sem a prévia apresentação, por parte da LOCADORA, do respectivo requerimento;
- VII – em caso de extinção do IGP-M, o aluguel será reajustado pelo índice que vier a substituí-lo;
- VIII – a variação do valor da locação para fazer frente ao índice de reajuste previsto neste contrato será realizada por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do artigo 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

DA FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA QUARTA. Os aluguéis serão pagos até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante depósito em conta-corrente indicada pela(s) LOCADORA(S), por ordem bancária, obrigando-se o LOCATÁRIO a providenciar as medidas legais necessárias para este fim, considerando-se o dia de pagamento a data da emissão da ordem bancária.

Parágrafo Primeiro. O LOCATÁRIO, quando a lei assim determinar, reembolsará a LOCADORA das despesas referidas no Parágrafo Primeiro da Cláusula Sétima.

Parágrafo Segundo. O LOCATÁRIO não se responsabilizará pelo pagamento de qualquer despesa realizada pela(s) LOCADORA(S) que não conste(m) neste Contrato.

Parágrafo Terceiro. No ato de pagamento do valor do aluguel será feita retenção do imposto de renda e das contribuições sobre o total a ser pago, conforme previsto na legislação tributária vigente.

Parágrafo Quarto. Na eventualidade de atraso no pagamento, sem que a LOCADORA tenha contribuído para a mora, serão devidos pelo LOCATÁRIO:

- a) juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês ou 6% (seis por cento) ao ano, calculados *pro rata die* (proporcionalmente por dia de atraso);
- b) multa moratória de 1% (um por cento) do valor em atraso; e
- c) atualização financeira pelo IGP-M.

DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. O presente Contrato vigorará pelo período de 05 (cinco) anos, a contar de 19/07/2024, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991 e dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado.

Parágrafo Primeiro. A prorrogação de vigência deste Contrato deverá ser promovida por meio da celebração de termo aditivo.

Parágrafo Segundo. O presente Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991. O LOCATÁRIO poderá, para este





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

fim, promover a averbação deste Contrato no Registro de Imóveis competente, ficando sob sua responsabilidade o pagamento de todos os custos inerentes à inscrição, bem como a obrigação de exclusão do registro por ocasião do término da locação.

DO PROGRAMA DE TRABALHO

CLÁUSULA SEXTA. As despesas oriundas do presente Contrato correrão à conta dos recursos orçamentários consignados ao LOCATÁRIO nos exercícios de 2024 a 2028, Programa de Trabalho 168123 - [Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho](#), Classificação 3390391001 - [locação de imóvel para instalação de Vara](#).

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Das obrigações do locatário

CLÁUSULA SÉTIMA. São obrigações do LOCATÁRIO as estipuladas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:

- I – pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- IV – comunicar [à\(s\) LOCADORA\(S\)](#) sobre qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como acerca das eventuais turbulações de terceiros;
- V – consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo [da\(s\) LOCADORA\(S\)](#), sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos perdurem por mais de 10 (dez) dias e haja comprometimento da fruição do imóvel ou do conforto dos usuários;
- VI – realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários terceirizados ou visitantes autorizados;
- VII – não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito [da\(s\) LOCADORA\(S\)](#);
- VIII – entregar imediatamente [à\(s\) LOCADORA\(S\)](#) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais eventualmente existentes, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao próprio LOCATÁRIO;
- IX – quando o imóvel locado integrar um condomínio, ressarcir [à\(s\) LOCADORA\(S\)](#) as respectivas despesas ordinárias, assim entendidas aquelas necessárias à administração do condomínio, tais como:
 - a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e
 - i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

complementação das despesas ordinárias referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

X – pagar, diretamente aos respectivos credores, as despesas do imóvel relativas a:

- a) telefone;
- b) consumo de energia elétrica;
- c) gás (se houver);
- d) água e esgoto (se individualizado);
- e) seguro.

XI – permitir a vistoria do imóvel pela(s) **LOCADORA(S)** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que ele seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991.

XII – quando o imóvel locado integrar um condomínio, cumprir integralmente a respectiva convenção e os regulamentos internos.

Parágrafo Primeiro. Cabe ao LOCATÁRIO o reembolso das despesas relativas ao IPTU, bem como de despesas ordinárias de condomínio eventualmente existentes, discriminadas no inciso IX desta Cláusula, o qual será promovido por meio de ressarcimento à(s) **LOCADORA(S)**.

Parágrafo Segundo. O LOCATÁRIO não se responsabiliza pelo pagamento de quaisquer despesas anteriores à ocupação do imóvel.

Das obrigações da(s) locadora(s)

CLÁUSULA OITAVA. São obrigações da(s) **LOCADORA(S)** aquelas estipuladas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991, conforme segue:

I – entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com Habite-se ou documento equivalente, aprovado pela Secretaria de Manutenção e Projetos, e Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) devidamente aprovados, na forma da legislação vigente;

II – fornecer a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel e a certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel e, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

III – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI – executar, sempre que o LOCATÁRIO o notificar por escrito, os reparos e demais providências necessários ao uso regular do imóvel, observando os seguintes prazos para início da execução:

- a) 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da notificação para as ocorrências que comprometem o conforto dos usuários e a integridade das instalações;
- b) 20 (dias) contados a partir do recebimento da notificação para as demais situações.

VII – auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria inicial;

VIII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do LOCATÁRIO;

IX – quando o imóvel locado integrar um condomínio, pagar as respectivas despesas extraordinárias, assim consideradas aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, tais como:

- a) obras de reforma ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

X – efetuar o pagamento do IPTU à vista, com o máximo de desconto, sob pena de não ser ressarcido da diferença entre os valores devidos com e sem desconto, e encaminhar, posteriormente ao pagamento, o requerimento de ressarcimento da despesa (Anexo I) à Seção de Bens Imóveis do LOCATÁRIO (e-mail: imoveis@trt4.jus.br);

XI – quando o imóvel locado integrar um condomínio, efetuar o pagamento das respectivas despesas ordinárias mencionadas no inciso IX da Cláusula Sétima deste Contrato, e encaminhar, após o pagamento, o requerimento de reembolso das despesas (Anexo I) à Seção de Bens Imóveis do LOCATÁRIO;

XII – efetuar o pagamento das demais despesas, taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da locação;

XIII – informar ao LOCATÁRIO sobre quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

XIV – assegurar ao LOCATÁRIO o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245/1991, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal da(s) LOCADORA(S);

XV – responder, em um prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir de seu recebimento, as notificações do LOCATÁRIO acerca da autorização para a realização de benfeitorias úteis, as quais, no silêncio da(s) LOCADORA(S), serão consideradas autorizadas;

XVI – manter atualizados, durante a vigência deste Contrato, seu(s) endereço(s) e telefone(s), com a comunicação de eventuais alterações por e-mail para o endereço compras@trt4.jus.br.

Parágrafo Primeiro. O imóvel objeto da locação terá o Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndios - APPCI, anexado ao presente processo.

Parágrafo Segundo. Caso seja necessária a elaboração de um novo Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - PPCI, em decorrência de mudanças de ocupação ou de outro evento causado pelo LOCATÁRIO, a aprovação das adequações necessárias junto ao Corpo de Bombeiros deverá ser realizada por profissional habilitado, a encargo da(s) LOCADORA(S), com posterior ressarcimento das despesas pelo LOCATÁRIO, sendo a elaboração do layout, assim como a execução das reformas necessárias, de responsabilidade do LOCATÁRIO.

DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA NONA. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que entender convenientes aos seus serviços.

Parágrafo Primeiro. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela(s) LOCADORA(S), deverão ser indenizadas e permitem o direito do exercício de retenção, conforme previsto no artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e no artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo Segundo. As benfeitorias úteis realizadas pelo LOCATÁRIO, quando autorizadas pela(s) LOCADORA(S), deverão ser indenizadas e permitem o exercício do direito de retenção, conforme previsto no artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e no artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo Terceiro. Todas as benfeitorias voluptuárias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre embutido, lustres, tapetes, etc., não serão indenizadas e poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, que será devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA DÉCIMA. O LOCATÁRIO não poderá transferir ou sublocar o imóvel, total ou parcialmente.

Parágrafo Único. O LOCATÁRIO poderá ceder parte do espaço locado para órgãos e entidades





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

cuja atuação é imprescindível à administração da Justiça e para o exercício de atividades de apoio à prestação jurisdicional.

DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. A gestão e a fiscalização do presente Contrato ficará a cargo dos seguintes servidores:

Atribuição	Titular	Substituto	Unidade - e-mail
Gestor:	Françoise Cruz da Costa	Marcia Gluchuk Pires	Coordenadoria de Material e Logística - logistica@trt4.jus.br
Fiscal Administrativo:	Bibiane de Souza Leal Dreyer	Astrid Regina Froener	Seção de Bens Imóveis - imoveis@trt4.jus.br

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Comete infração administrativa [a\(s\) LOCADORA\(S\)](#) que incorrer(em) em quaisquer das condutas previstas no artigo 155 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. A sanção de advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. Na hipótese de atraso no cumprimento da obrigação estabelecida no inciso VI da Cláusula Oitava deste Contrato, [a\(s\) LOCADORA\(S\)](#) ficará(ão) [sujeita\(s\)](#) à multa diária de 0,5% (meio por cento) sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 8% (oito por cento), sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Na hipótese de inexecução total ou parcial do objeto contratado, [a\(s\) LOCADORA\(S\)](#) estará(ão) sujeito(s) a multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela não executada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada àquele que praticar quaisquer das infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o apenado de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da União, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção prevista na cláusula anterior, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas cumulativamente à penalidade de multa.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

CLÁUSULA DÉCIMA NONA. A cobrança dos valores devidos pela(a)s **LOCADORA(S)** a título de multas observará o procedimento previsto no artigo 12 da Portaria GP.TRT4 nº 2.714/2022.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Sempre que ocorrer situação de desacordo com o escopo contratado, e a fiscalização solicitar pronunciamento da(a)s **LOCADORA(S)**, este(s) deverá(ão) manifestar-se por escrito e promover a correção da situação motivadora da desconformidade.

Parágrafo Único. Em qualquer caso, a(a)s **LOCADORA(S)** será(ão) **notificada(s)** por escrito, e terá o prazo de 15 dias úteis para apresentar sua defesa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA. Verificada a ocorrência de descumprimento durante a execução do contrato, a(a)s **LOCADORA(S)** será(ão) intimado(s) para apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da intimação, a qual deverá ser encaminhada exclusivamente por e-mail para o endereço **dg@trt4.jus.br**.

Parágrafo Primeiro. A defesa prévia deverá ser acompanhada de eventuais provas ou de seu requerimento, na forma dos artigos 369 a 484 do Código de Processo Civil de 2015.

Parágrafo Segundo. Da decisão proferida pela Administração caberá recurso administrativo, que deverá ser apresentado no prazo de 15 dias úteis, e encaminhado exclusivamente por e-mail para o endereço **dg@trt4.jus.br**.

Parágrafo Terceiro. A apuração dos descumprimentos e a eventual cominação de sanções administrativas observarão o disposto na Portaria GP.TRT4 nº 2.714/2022.

DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. A extinção deste contrato poderá ser:

I – determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II – consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração LOCATÁRIA;

III – determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

Parágrafo Primeiro. A extinção contratual será formalmente motivada nos autos do respectivo processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos dos artigos 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo Segundo. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, nos termos do artigo 137, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o Contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa ou ônus, desde que notifique a(a)s **LOCADORA(S)**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Terceiro. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, o LOCATÁRIO, desde que não tenha concorrido para a situação, poderá considerar o Contrato imediatamente extinto, ficando dispensado de efetuar a prévia notificação da(a)s **LOCADORA(S)**, bem como o pagamento de qualquer multa ou ônus.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA. Após o término de vigência do Contrato ou a sua extinção, a(a)s **LOCADORA(S)** efetuará a vistoria do imóvel e fornecerá ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves.

Parágrafo Primeiro. Se houver necessidade de reparos no imóvel, a(a)s **LOCADORA(S)** apresentará(ão) ao LOCATÁRIO, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do término do Contrato ou da notificação sobre sua extinção, 03 (três) orçamentos fornecidos por profissionais





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

do ramo.

Parágrafo Segundo. Após receber os orçamentos mencionados no parágrafo anterior, o LOCATÁRIO poderá:

I – pagar o menor valor indicado nos orçamentos apresentados, desde que compatível com o valor de mercado, conforme análise de sua área técnica. Nesta hipótese, o LOCATÁRIO se libera de eventuais ônus em razão de demora ou imperfeições nos serviços. Após autorizado e efetuado o pagamento, a(s) LOCADORA(S) entregará(ão) ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves;

II – optar por realizar por sua conta e risco os reparos, respondendo pelo pagamento do aluguel correspondente aos dias despendidos para a sua execução. Nesta hipótese, após a conclusão dos reparos, a(s) LOCADORA(S) realizará(ão), em um prazo de 5 (cinco) dias úteis, nova vistoria no imóvel e, após constatar(em) a conformidade dos reparos realizados, entregará(ão) ao LOCATÁRIO o recibo definitivo de quitação do aluguel e de devolução das chaves.

DA VINCULAÇÃO E DA AUTORIZAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA. Fica fazendo parte do presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, nos termos em que não for contrário ao presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. A autorização para celebrar o presente contrato encontra-se consignada nos despachos exarados pelas autoridades competentes no Proad nº 1431/2024, Compra Direta nº @@@/2024, mediante inexigibilidade de licitação prevista no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. A execução do presente Contrato reger-se-á pela Lei nº 8.245/1991 e pela Lei nº 14.133/2021, bem como pelos demais regulamentos e normas administrativas federais, os quais são parte integrante deste Contrato, independentemente de sua transcrição.

DAS CONDIÇÕES PARA MANUTENÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA. Na forma do inciso XVI do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, a(s) LOCADORA(S) obriga(m)-se a manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas no presente instrumento, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Compra Direta TRT4 nº @@@/2024, Proad TRT4 nº 1431/2024.

DA PUBLICAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA. De acordo com o disposto no inciso II do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021, o LOCATÁRIO providenciará a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 dias úteis a contar da sua assinatura.

DA PROTEÇÃO DE DADOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA. As partes envolvidas deverão observar as disposições da Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados, quanto ao tratamento dos dados pessoais que lhes





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

forem confiados, em especial quanto à finalidade e boa-fé na utilização de informações pessoais para consecução dos fins a que se propõe o presente contrato.

Parágrafo Primeiro. O LOCATÁRIO figura na qualidade de Controlador dos dados quando fornecidos à(s) LOCADORA(S) para tratamento, sendo este(s) enquadrado(s) como Operador(es) dos dados. A(s) LOCADORA(S) será(ão) Controlador(es) dos dados com relação a seus próprios dados e suas atividades de tratamento.

Parágrafo Segundo. As partes estão obrigadas a guardar o mais completo sigilo por si, por seus empregados ou prepostos, nos termos da Lei Complementar nº 105/2001 e da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), cujos teores declaram ser de seu inteiro conhecimento, em relação aos dados, informações ou documentos de qualquer natureza, exibidos, manuseados ou que por qualquer forma ou modo venham tomar conhecimento ou ter acesso, em razão deste contrato, ficando, na forma da lei, responsáveis pelas consequências da sua divulgação indevida e/ou descuidada ou de sua incorreta utilização, sem prejuízo das penalidades aplicáveis nos termos da lei.

Parágrafo Terceiro. Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria execução do contrato, esta será realizada mediante prévia aprovação do LOCATÁRIO, responsabilizando-se a(s) LOCADORA(S) por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto deste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

I – Eventualmente, as partes podem ajustar que o LOCATÁRIO será responsável por obter o consentimento dos titulares, observadas as demais condicionantes deste parágrafo.

Parágrafo Quarto. A(s) LOCADORA(S) dará(ão) conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta Cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais do LOCATÁRIO (Portaria GP.TRT4 nº 2.036/2021), cujos princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais de que trata esta Cláusula.

Parágrafo Quinto. Os dados pessoais tratados e operados serão eliminados após o término do objeto deste Contrato, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação para as seguintes finalidades:

- a) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;
- b) estudo por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;
- c) uso exclusivo do controlador, vedado seu acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados;

Parágrafo Sexto. O Encarregado indicado pela(s) LOCADORA(S) manterá contato formal com o Encarregado pelo contrato indicado pelo LOCATÁRIO, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

Parágrafo Sétimo. Os casos omissos em relação ao tratamento dos dados pessoais que forem confiados à(s) LOCADORA(S), e não puderem ser resolvidos com amparo na LGPD, deverão ser submetidos à Fiscalização do Contrato para que decida previamente sobre a questão.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. O disposto neste Contrato somente poderá ser alterado ou emendado pelas partes por meio de termos aditivos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA. Obriga-se o LOCATÁRIO, em conformidade com a legislação tributária, a fornecer anualmente à(s) LOCADORA(S), nas datas fixadas e em tempo





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO**

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

hábil, os comprovantes de rendimentos e de retenção de imposto de renda na fonte, mediante formulário próprio aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, ou posteriores, da Receita Federal do Brasil.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. É vedada a manutenção, aditamento ou prorrogação do presente contrato, caso a(s) LOCADORA(S) venha a admitir empregados que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de:

I – servidores que tenham participado do planejamento da contratação ou que desempenhem função na área de licitações e contratos do TRT4;

II – servidores ocupantes de cargos ou funções de direção, chefia ou assessoramento vinculados à Secretaria de Administração, à Diretoria-Geral, à Assessoria Jurídica da Presidência, à Secretaria-Geral da Presidência e às demais unidades envolvidas no procedimento licitatório ;

III – o Presidente do Tribunal ou o desembargador que estiver no exercício da Presidência do TRT4;

IV – o Diretor da Escola Judicial do TRT4 ou o desembargador que estiver no exercício do cargo, em relação às contratações da referida unidade;

V – os membros ou juízes vinculados a este Tribunal (conforme o art. 3º da Resolução CNJ nº 7/2005).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA. Os casos omissos poderão ser resolvidos de comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA. Os contratantes elegem o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul, Subseção Judiciária de Porto Alegre, com esteio no artigo 109, I, da Constituição Federal de 1988 para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam eletrônica/digitalmente o presente instrumento, considerando-se efetivamente formalizado a partir da data da última assinatura.

Assinantes:

Pelo LOCATÁRIO:

Documento assinado digitalmente

RICARDO HOFMEISTER DE ALMEIDA MARTINS COSTA
Presidente do TRT da 4ª Região

Pela/s LOCADORA(S):

Documento assinado digitalmente

ZILÁ RODRIGUES DE SOUZA

CPF nº 165.735.440-72





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO

CD @@@/2024

Proad nº 1431/2024

ANEXO I

REQUERIMENTO DE PAGAMENTO/REEMBOLSO DE DESPESAS ACESSÓRIAS À LOCAÇÃO DE IMÓVEL

_____ vem requerer o pagamento/reembolso da(s) despesa(s) relacionada(s) na tabela que segue, a(s) qual(is) declara que se refere(m) ao(s) imóvel(is) locado(s) ao Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, conforme contrato(s) de locação a seguir identificado(s):

Número do contrato	Descrição da despesa	Mês e ano de competência	Valor devido em R\$
@@@@		/	
		/	
		/	
		/	
		/	
		/	
		/	
		/	

O requerente declara estar ciente de que a(s) despesa(s) acima relacionada(s) somente será(ão) paga(s)/reembolsada(s) se ao presente formulário for(em) anexado(s) o(s) respectivo(s) documento(s) de cobrança devidamente quitado(s).

_____, ____/____/____.
(local) (data)

(assinatura da(s) LOCADORA(S) ou do seu representante)

