



JUSTIÇA ELEITORAL
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO N. 52/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, processo SEI n. 0005154-90.2025.6.21.8000, que fazem entre si o Sr. **GETULIO GREGORIO MORAIS AIRES**, inscrito no CPF sob o n. 059.879.380-15, legítimo proprietário do imóvel objeto desta avença, a seguir denominado **LOCADOR**, neste ato representado pela empresa Leticia Giuliani Negocios Imobiliarios Ltda, inscrita no CNPJ n. 34.640.016/0001-80, por intermédio da Sra. Leticia Giuliani Santos Benites, no fim assinada, e o **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO SUL**, órgão do Poder Judiciário Federal, sediado nesta Capital, na Rua Sete de Setembro n. 730, Edifício Assis Brasil, CEP 90010-190, inscrito no CNPJ sob o n. 05.885.797/0001-75, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral Substituto, Sr. Daniel Wobeto, no fim assinado. A licitação é inexigível, nos termos do art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021. Ficam os contratantes sujeitos às normas previstas na Lei n. 8.245/1991, no que couber, na Lei n. 14.133/2021 e, ainda, às cláusulas firmadas neste contrato.

CLÁUSULA 1 – OBJETO

1.1. Contratação para locação de imóvel, situado na Rua Osvaldo Aranha n. 1846, em São Sepé-RS, com área de 190,49m².

1.2. A descrição detalhada do objeto consta no item 3.1 do Termo de Referência.

CLÁUSULA 2 – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se ao uso e funcionamento do cartório e depósito da 82ª 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 05 (cinco) anos, a contar do dia 1º-10-2025.

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

3.3. O **LOCADOR** obriga-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 11.3.

CLÁUSULA 4 – ALUGUEL E ENCARGOS

4.1. O aluguel do imóvel objeto desta locação será de R\$ 2.506,15 (dois mil, quinhentos e seis reais e quinze centavos) mensais, incluídas as despesas com água.

4.2. Além do aluguel mensal, será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento, exclusivamente, das despesas 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.

4.3.1. Até a efetivação das transferências de titularidade das faturas de energia elétrica, se necessário, as despesas deverão ser pagas pelo **LOCADOR**, que deve apresentar as faturas e os respectivos comprovantes de pagamento, para que sejam ressarcidas juntamente com o pagamento do aluguel devido.

4.4. O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento do IPTU e seguro obrigatório referentes 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 IPCA, 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 pelo **LOCADOR**, ou por sua procuradora, 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. O **LOCADOR** ou sua procuradora 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 o **LOCADOR** não tenha 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, foi emitido o empenho-estimativa n. 2025NE000643, de 12-9-2025, à conta do elemento 3390.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, 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 – PTRES 167795.

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, do **LOCADOR**.

8.1.1. Como exceção à cláusula anterior, as benfeitorias necessárias, assim definidas em lei, não necessitam de autorização prévia para serem executadas.

8.1.1.1. As benfeitorias necessárias devem ser ressarcidas pelo **LOCADOR**, podendo ser seu valor descontado do aluguel devido.

8.1.2. As benfeitorias úteis, assim definidas em lei, necessitam autorização prévia do **LOCADOR**, que, autorizando-as, deverá custeá-las, podendo ser o seu valor descontado do aluguel devido.

8.1.2.1. Na eventualidade de negativa do **LOCADOR** quanto ao custeio de benfeitorias úteis, mas autorizadas para a execução às custas do **LOCATÁRIO**, este poderá, após análise de viabilidade técnica, financeira, orçamentária e de oportunidade, utilizar contratações existentes ou contratar empresa para a execução de tais benfeitorias, com a condição de que, se permanentes, não gerar obrigação de retirá-las em eventual futura desocupação do imóvel.

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

8.2.1. O **LOCATÁRIO** poderá optar entre efetivar os serviços necessários para reestabelecer as condições iniciais do imóvel ou indenizar o **LOCADOR**, por meio do pagamento de valor equivalente aos custos da reforma, condicionado à existência de dotação orçamentária, à fixação de valores condizentes com o de mercado e à concordância do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a ser indenizado.

8.3. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento do **LOCADOR**, úteis ou não, bem como as necessárias (sem necessidade de autorização), 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. Deverá o **LOCADOR** promover os reparos que lhe incumbir 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 extinção do contrato.

8.6. A redução proporcional do aluguel será exigível, se comunicado o **LOCADOR** para a realização dos reparos ao seu encargo, e este não os efetivar no prazo de 15 (quinze) dias.

8.7. O **LOCADOR** deverá 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, ou superior, ou ainda, justificativa legal para a não obrigatoriedade do licenciamento do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul.

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

8.7.2. Caso ocorram alterações na legislação que acarretem na obrigação de elaboração de PPCI e apresentação de APPCI, a elaboração será responsabilidade do **LOCADOR**.

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.

8.7.4. O **LOCATÁRIO** deverá realizar a manutenção e/ou adequação da sinalização de emergência, balizamento de saída e iluminação de emergência.

8.7.5. Na eventualidade da necessidade de realizar manutenção periódica nos sistemas de proteção e prevenção de incêndio instalados no imóvel, será obrigação do **LOCADOR** contratar e custear estes serviços de manutenção, com exceção da manutenção de extintores, iluminação de emergência, sinalização de emergência e balizamento de saída.

8.8. O **LOCADOR** deverá providenciar a averbação da área construída na matrícula do imóvel, no prazo de 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato.

8.8.1. O prazo poderá ser prorrogado, mediante a apresentação de justificativa para o não cumprimento, devidamente aceita pelo **LOCATÁRIO**.

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 – DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

Integram o presente contrato o instrumento de procuração, bem como o Termo de Referência (doc. n. 2341357), que, independentemente de transcrição, faz parte deste instrumento, no que não o contrarie.

CLÁUSULA 11 – EXTINÇÃO

11.1. Este contrato poderá ser extinto nos termos dos artigos 137 e 138 da Lei n. 14.133/2021.

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

11.3. Dar-se-á igualmente a extinção, 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 no art. 156 da Lei n. 14.133/2021.

CLÁUSULA 13 – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

13.1. O **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** comprometem-se a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

a) o tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º e/ou 11 da Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) às quais se submeterão as contratações, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;

b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução da contratação, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD;

c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à execução contratual, esta será realizada mediante prévia aprovação do **LOCATÁRIO**, responsabilizando-se o **LOCADOR** 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 contratado, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

13.2. Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, o **LOCADOR** interromperá o seu tratamento e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, eliminará completamente esses dados (seja em formato digital ou físico), salvo quando o **LOCADOR** tenha que mantê-los para o cumprimento de obrigação legal.

13.3. O **LOCADOR** está ciente de que, os dados e documentos apresentados constituem parte integrante de processo administrativo e, nesse sentido, são de amplo acesso, sendo que a íntegra do termo de contrato será divulgada no sítio eletrônico do **LOCATÁRIO** e em Portais de Transparência.

CLÁUSULA 14 – MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

O modelo de gestão de contrato consta no item 5 do Termo de Referência.

CLÁUSULA 15 – FORO

Fica eleito o foro da Subseção da Justiça Federal de Porto Alegre para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

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.

Sr. Daniel Wobeto,
Pelo **LOCATÁRIO**.

Sra. Leticia Giuliani Santos Benites,
Pelo **LOCADOR**.



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Giuliani Santos Benites, Usuário Externo**, em 19/09/2025, às 10:55, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Daniel Wobeto, Diretor-Geral Substituto**, em 19/09/2025, às 13:34, 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 **2362377** e o código CRC **719F0F52**.

Rua Sete de Setembro, 730 - Bairro Centro - Porto Alegre/RS - CEP 90010-190
www.tre-rs.jus.br - Fone: (51) 3294 8307