



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO Nº 37 / 2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL COM FINS DE ABRIGAR O CARTÓRIO DA 10ª ZONA ELEITORAL - IBATIBA/ES, CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO, E RONALD JOSÉ DOS SANTOS

Processo nº 0000268-84.2020.6.08.8000

Compareceram, de um lado, a UNIÃO, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESPÍRITO SANTO**, situado à Av. João Batista Parra, nº 575, Praia do Suá, Vitória/ES CEP 29052-123, CNPJ nº 03.910.634/0001-70, neste ato representado por sua Diretora Geral em Substituição, Sra. **LEILA DE ALMEIDA GOMES**, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº ***.586.887-**, no uso de suas atribuições, a seguir designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **RONALD JOSÉ DOS SANTOS**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº [REDACTED], endereço eletrônico: rjsantos@tjes.jus.br, **JOSÉ GERALDO DOS SANTOS**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº [REDACTED] e **MARCELO CARMO DOS SANTOS**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº [REDACTED], neste ato representados por **RONALD JOSÉ DOS SANTOS, acima qualificado**, daqui por diante designado simplesmente **LOCADOR**, têm, entre si, justo e avençado e celebram, por força do presente instrumento e de conformidade com o disposto as disposições legais, mormente, as normas: Lei nº 14.133 de 1º/04/2021, Resolução TRE-ES nº 140/2017 (Código de Ética), e na Lei nº 8.245/91, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel não residencial localizado na Rua Cantídio Roberto de Moraes, nº 144, Bairro Novo Horizonte, Ibatiba/ES, com área total de aproximadamente 142,0m², para fins de abrigar o Cartório Eleitoral da 10ª Zona Eleitoral.

§1º. Da Documentação Complementar

A presente contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 e obedecerá ao estipulado neste Contrato, bem como às obrigações assumidas na proposta firmada pelo Locador em 28/07/2025, que, independentemente de transcrição, faz parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrarie.

§2º. Da Comunicação Entre Contratante e Contratada

a) Toda e qualquer documentação relativa à contratação deverá ser encaminhada à outra parte, prioritariamente, através de correio eletrônico;

a.1) O Contratante poderá, a seu critério, solicitar a apresentação de documento original ou cópia autenticada para verificação da autenticidade dos documentos enviados por correio eletrônico;

b) A comunicação será considerada recebida após a confirmação de entrega automática encaminhada pelo Outlook, independentemente de confirmação de recebimento por parte da Contratada, ficando sob sua responsabilidade a verificação da conta de *e-mail*;

c) As partes se obrigam a informar o endereço eletrônico de contato em até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do instrumento contratual, caso não tenha sido informado previamente.

§3º. Da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais

a) As partes obrigam-se a cumprir o disposto na Lei nº 13.709/2018 em relação aos dados pessoais a quevenham ter acesso em decorrência da execução contratual, comprometendo-se a manter sigilo e

confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassadas em decorrência da execução contratual, sendo vedada a transferência, a transmissão, a comunicação ou qualquer outra forma de repasse das informações a terceiros, salvo as decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

b) É vedada às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual, para finalidade distinta da contida no objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

c) A Contratada fica obrigada a comunicar ao Contratante, em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da ciência do ocorrido, qualquer incidente de segurança aos dados pessoais repassados em decorrência desta contratação e a adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

d) As partes obrigam-se a proceder, ao término do prazo de vigência, à eliminação dos dados pessoais a que venham ter acesso em decorrência da execução contratual, ressalvados os casos em que a manutenção dos dados por período superior decorra de obrigação legal.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO

a) Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do Locador;

a.1) Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo;

b) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

c) Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do Locatário;

d) Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação;

e) Eximir-se de modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

f) Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas neste Contrato.

Parágrafo único. Não obstante a Contratada ser a única e exclusiva responsável pela execução das obrigações descritas neste documento, o Contratante reserva-se o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a contratação, diretamente ou por prepostos designados.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

a) Proceder à assinatura digital do contrato ou aditivos em até 03 (três) dias úteis após a sua disponibilização no ambiente SEI do TRE/ES;

b) Entregar ao Locatário o imóvel objeto deste contrato em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas, alvarás, impostos e serviços quitados até a data do início da locação e com toda a documentação em dia;

b.1) O Locador deverá fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

d) Pagar pontualmente os encargos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, bem como os devidos aos terrenos de marinha, neste último caso se couber;

e) Contratar, sem ônus para o Locatário, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato;

f) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, que são aquelas que não se refiram aos gastos

rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- f.1) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- f.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- f.3) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- f.4) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- f.5) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f.6) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- f.7) constituição de fundo de reserva;
- g) Informar os dados do seu domicílio bancário (banco, agência e conta) para o correspondente pagamento, bem como, se é optante pelo Simples Nacional;
 - g.1) Caso não apresente a informação de opção pelo Simples, os impostos e contribuições poderão ser devidamente retidos ao Tesouro Nacional;
- h) Acatar as recomendações efetuadas pelo fiscal do contrato;
- i) Comunicar ao tribunal qualquer alteração no quadro societário e/ou no quadro de empregados que contrarie as disposições da Resolução CNJ nº 07/2005 e alterações posteriores;
- j) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para a qualificação, bem como aquelas estabelecidas na Cláusula Segunda, alínea "a.1".

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias, introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção.

Parágrafo único. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DO PAGAMENTO

O Locatário pagará ao Locador, mensalmente, o valor de **R \$ 6.100,00** (seis mil e cem reais), correspondente à contratação, mediante depósito bancário em sua conta corrente, até o 5º da útil subsequente à prestação dos serviços, devidamente atestado pelo setor competente deste Tribunal, desde que não haja fato impeditivo provocado pela mesma, obedecida a ordem cronológica prevista no art. 141 da Lei nº 14.133/21.

§1º. O valor total estimado do presente contrato é de **R\$ 366.000,00** (trezentos e sessenta e seis mil reais), sendo:

VALORES CONTRATUAIS POR EXERCÍCIO FINANCEIRO		
PERÍODO	MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALOR
23 a 30/nov/2025	R\$ 6.100,00 / 30 x 8 dias	R\$ 1.626,67
dez/2025	R\$ 6.100,00 x 1 mês	R\$ 6.100,00
TOTAL 2025		R\$ 7.726,67
jan a dez/2026	R\$ 6.100,00 x 12 meses	R\$ 73.200,00
TOTAL 2026		R\$ 73.200,00
jan a dez/2027	R\$ 6.100,00 x 12 meses	R\$ 73.200,00
TOTAL 2027		R\$ 73.200,00
jan a dez/2028	R\$ 6.100,00 x 12 meses	R\$ 73.200,00
TOTAL 2028		R\$ 73.200,00
jan a dez/2029	R\$ 6.100,00 x 12 meses	R\$ 73.200,00
TOTAL 2029		R\$ 73.200,00
jan a out/2030	R\$ 6.100,00 x 10 meses	R\$ 61.000,00

1 a 22/nov/2030	R\$ 6.100,00 / 30 x 22 dias	R\$ 4.473,33
TOTAL 2030		R\$ 65.473,33
TOTAL GERAL		R\$ 366.000,00

§2º. A guia de depósito bancário autenticada corresponde ao recibo de quitação de aluguel.

§3º. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que os encargos moratórios devidos pelo Contratante, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo pagamento do documento fiscal, a serem incluídos em documento próprio, são calculados por meio da aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, na qual:

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 = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = i/365$ $I = 6/100/365$ $I = 0,0001643$ Em que i = taxa percentual anual no valor de 6%

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, **com início em 23/11/2025 e término em 22/11/2030**, podendo, de comum acordo entre as partes, ser prorrogado através de Termos Aditivos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTAMENTO E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

O presente instrumento contratual poderá ser reajustado de acordo com o índice IPCA/IBGE, sendo que a periodicidade do mesmo será de 12 (doze) meses contados a partir da data do orçamento estimado.

§1º. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação.

§2º. A decisão sobre o pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da solicitação e da entrega dos respectivos documentos comprobatórios.

CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente da presente contratação tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual – LOA, bem como se encontra em compatibilidade com o Plano Plurianual – PPA e a Lei de Diretrizes Orçamentária – LDO e correrá à conta de recursos específicos, consignados no Orçamento deste Tribunal Regional Eleitoral:

AÇÃO: 02.122.0033.20GP.0032 - Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral - no Estado do Espírito Santo

339036 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Empenho nº 2025NE000381, de 14/10/2025.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

Constituem motivos de rescisão contratual os elencados no art. 9º da Lei n.º 8.245/91, bem como os enumerados no art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

parágrafo único. Após os primeiros 12 (doze) meses de vigência, o presente contrato poderá ser rescindido, no interesse de ambas as partes, sem ônus, mediante aviso prévio de 120 (cento e vinte) dias, quando no interesse do Locador, e de 60 (sessenta) dias, quando no interesse do Locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DIVULGAÇÃO

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia deste contrato e de seus aditamentos e ocorrerá na forma do art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

Para dirimir questões derivadas deste contrato fica nomeado o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal desta Capital.

E por estar, assim, justo e avençado, depois de lido e achado conforme, foi o presente instrumento lavrado, assinado e datado eletronicamente pelas partes.



Documento assinado eletronicamente por **LEILA DE ALMEIDA GOMES, Diretor(a) Substituto(a)**, em 21/10/2025, às 17:13, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **RONALD JOSÉ DOS SANTOS, Usuário Externo**, em 23/10/2025, às 17:25, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tre-es.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1471404** e o código CRC **8313F88B**.