



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

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, O SR. CRISPIM DE SOUZA ALMEIDA, NA FORMA ABAIXO:

CONTRATO N.º 013/2025

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, o **Sr. Crispim de Souza Almeida**, conforme qualificação constante nos autos, doravante denominado **LOCADOR**, celebram, entre si, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, albergado na Lei n.º 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 0017258-39.2023.6.05.8127**, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO de um imóvel**, tipo comercial, situado na Travessa Alagoas, 26-A, Pitanga, Candeias - BA, CEP: 43.810-340.

Parágrafo único

O **LOCADOR** 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 abrigar a sede da 127ª Zona Eleitoral de Candeias – BA.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

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

Parágrafo primeiro

Antes do transcurso desse prazo, poderá o **LOCATÁRIO** devolver o imóvel, bastando, para tanto, notificar por escrito o **LOCADOR** 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 o **LOCADOR** 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\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** e o pagamento será feito até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, mediante ordem bancária na conta corrente do **LOCADOR**.

Parágrafo único

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

O **LOCADOR** encarregar-se-á de executar as obras de adequação abaixo:

- a) Embutir as instalações hidrossanitárias do sanitário de uso comum;
- b) Implementar sinalização tátil na calçada, demarcando a rampa de acesso ao imóvel, conforme especificado no item 2.2 do documento de características mínimas e projeto que será encaminhado pela SEMAI - Seção de Manutenção Predial do Interior;
- c) Adequar o sanitário acessível existente, conforme projeto que será encaminhado pela SEMAI, considerando as seguintes alterações: instalação de chapa metálica na porta, correção da altura do vaso sanitário, instalação de torneira adequada no lavatório, modificação da posição do lavatório, instalação de barras metálicas faltantes;

Parágrafo único

As obras descritas nesta cláusula deverão ser concluídas no prazo máximo de 07 (sete) 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 pelo **LOCADOR**, 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**:

- a) ao pagamento do valor do aluguel;
- b) ao pagamento das despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, diretamente às empresas concessionárias dos respectivos serviços públicos;

- c) manter o imóvel em boas condições de conservação e limpeza;
- d) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu desgaste natural;
- e) 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;
- f) comunicar, ao locador, acerca da instituição da Brigada de Incêndio no imóvel.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Obriga-se o **LOCADOR**:

- a) ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- b) 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, o **LOCADOR** fará constar no respectivo instrumento a obrigação de serem respeitadas integralmente as condições deste contrato;
- c) responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d) 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;
- e) 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;
- f) solicitar, no prazo de 10 (dez) dias, após notificado pelo Locatário da instituição da Brigada de Incêndio no imóvel, pedido de vistoria junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia – CBMBA.

Parágrafo primeiro

A não observância da alínea "f" acima, poderá levar à extinção unilateral do contrato.

Parágrafo segundo

O Auto de Vistoria (AVCB) é documento obrigatório para a eventual celebração de novo ajuste, após expirada a vigência fixada na cláusula terceira deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA - EXTINÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO

A presente locação poderá ser extinta unilateralmente e antecipadamente pelo **LOCATÁRIO** nas situações previstas no 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\$ 300.000,00 (trezentos 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 2025NE000127 em 14 de janeiro 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 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 127ª **Zona Eleitoral**, e que levaram à escolha do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

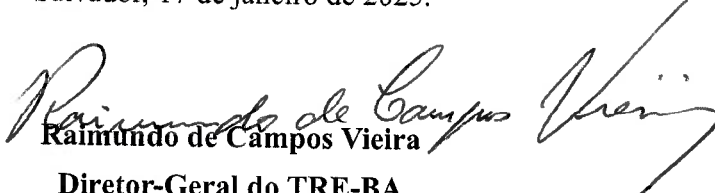
A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de sua assinatura.

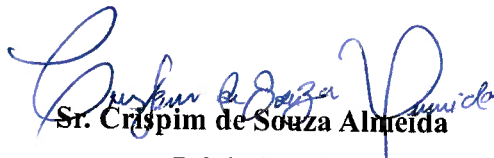
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO CONTRATUAL

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.

Salvador, 17 de janeiro de 2025.


Raimundo de Campos Vieira
Diretor-Geral do TRE-BA


Sr. Crispim de Souza Almeida
LOCADOR