



**PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS**

**CONTRATO Nº 39/2025
Processo SEI nº 0006327-80.2025.6.02.8000**

**Contrato de locação de bem imóvel,
ajustado entre a União, por
intermédio do TRIBUNAL REGIONAL
ELEITORAL DE ALAGOAS e a Sr^a.
Maria da Costa Araújo.**

Pelo presente instrumento, a União, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS**, Órgão do Poder Judiciário, situado na Avenida Aristeu de Andrade, nº 377, bairro Farol, CEP 57051-090, Maceió/AL, inscrito no CNPJ sob nº 06.015.041/0001-38, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO** neste ato representado por seu Presidente, **Desembargador Klever Rêgo Loureiro** e a Sr^a. **Maria da Costa Araújo**, inscrita no CPF sob o nº ***.911.894-**, daqui por diante denominado **LOCADORA**, celebram **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL**, nos termos do ato de autorização de inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Este contrato será regido pela Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), e pela Lei nº 8.245/91 e, ainda, pelas demais normas jurídicas, no que forem aplicáveis.

PARÁGRAFO ÚNICO – Aplica-se, também, a Resolução do Tribunal Regional Eleitoral de Alagoas nº 15.787, de 15/02/2017, disponível no *site* www.tre-al.jus.br.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

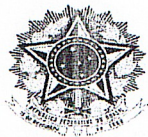
O presente contrato tem por objeto a locação do bem imóvel situado na Praça da Estação, s/n, Centro, Igaci/Alagoas, para fins de sediar o Cartório Eleitoral de Igaci (45ª Zona Eleitoral).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO USO E DA DESTINAÇÃO

O imóvel objeto da presente locação é destinado única e exclusivamente para o uso do **LOCATÁRIO**, especificamente para a instalação e o funcionamento do Cartório Eleitoral da 45ª Zona de Alagoas (Igaci).

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor mensal da locação é de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais).



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O valor originário deste contrato, considerado o prazo de sua vigência, abaixo estabelecido, é de **R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A **LOCADORA** será responsável pelo pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O reajuste do aluguel será anual e automático, obtido da variação do IPCA-E ocorrida durante o período, ou de outro índice que vier a substituí-lo, sem prejuízo de, observado este limite, promover-se a livre negociação, tendo por critério os valores praticados no mercado.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato de locação é de 48 (quarenta e oito) meses, a partir do dia 05 de outubro de 2025.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A duração deste contrato poderá ser prorrogada nos termos da Lei nº 14.133/2021.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica acordado que o **LOCATÁRIO**, após o decurso de 01 (um) ano de vigência do contrato, poderá resolvê-lo antes de seu termo final, desde que notifique a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 01 (um) mês. A resolução do contrato, com base neste parágrafo, não originará obrigação ao **LOCATÁRIO** de indenizar o **LOCADOR** por antecipação do termo final do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Fica acordado que todas as condições ajustadas no presente instrumento contratual serão asseguradas, em sua integralidade, acaso os imóveis objeto desta locação sejam alienados a terceiro, respeitado ainda o direito de preferência em favor do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

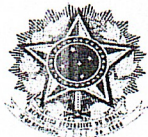
O aluguel será creditado mensalmente na conta indicada pela **LOCADORA**, por meio de ordem bancária remetida ao banco até o 5º dia útil do mês seguinte ao vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Poderão ser descontados do pagamento os valores atinentes a penalidades eventualmente aplicadas à **LOCADORA**.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em nenhuma hipótese haverá antecipação de pagamento.

PARÁGRAFO QUARTO – Havendo atraso no pagamento, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios, apurados desde a data do primeiro dia útil do atraso, até a data do efetivo pagamento, desde que o contratado não tenha concorrido para tanto, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$,
Onde:



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

EM= Encargos Moratórios

N= Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga;

I= Índice de atualização financeira= 0,0001644, assim apurado:

$$I = \frac{(TX/100)}{365} \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,0001644$$

TX= Percentual de Taxa Anual= 6%

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos orçamentários aprovados para o Tribunal Regional Eleitoral de Alagoas neste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I. Gestão/Unidade:
- I. Fonte de Recursos:
- II. Programa de Trabalho:
- III. Elemento de Despesa:
- IV. Plano Interno:
- V. Nota de Empenho:

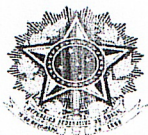
PARÁGRAFO ÚNICO - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do **LOCADOR**:

- a) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- b) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de idoneidade exigidas no procedimento de contratação direta;
- e) Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, e, após, encaminhar a certidão de averbação ao **LOCATÁRIO**; e

Mário



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

f) Responder por eventuais débitos relativos às concessionárias de energia elétrica e água, anteriores ao período da locação em tela.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se obriga a:

a) Efetuar o pagamento à LOCADORA na forma prevista neste contrato;

b) Servir-se do imóvel para o uso fixado neste contrato;

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

d) Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;

e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, causados pelos servidores da Justiça Eleitoral ou pelos administrados;

f) Pagar as despesas de consumo de força, luz, água e esgoto; e

g) Supervisionar a execução do contrato.

CLÁUSULA DEZ – DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – 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.

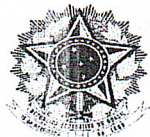
PARÁGRAFO SEGUNDO – O LOCATÁRIO poderá promover alteração de partes não estruturais do imóvel com o fim de adequá-lo às suas necessidades, correndo as despesas por sua conta.

CLÁUSULA ONZE – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

Mario



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

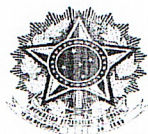
I) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

II) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

III) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

IV) **Multa de mora** de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao dia, incidente sobre o valor total do contrato, em virtude de atraso no cumprimento das obrigações estabelecidas;

Maria



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

V) **Multa** de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou, sobre o valor remanescente, em caso de inexecução parcial do mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

PARÁGRAFO TERCEIRO - Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

PARÁGRAFO QUARTO - Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

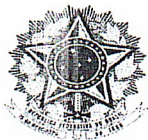
PARÁGRAFO QUINTO - Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

PARÁGRAFO SEXTO - Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

PARÁGRAFO OITAVO - Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

PARÁGRAFO NONO - Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

PARÁGRAFO DEZ - A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

PARÁGRAFO ONZE - O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

PARÁGRAFO DOZE - As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

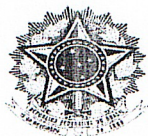
PARÁGRAFO TREZE - Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

CLÁUSULA DOZE – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

PARÁGRAFO QUARTO - O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

PARÁGRAFO QUINTO - Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

PARÁGRAFO SEXTO - O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

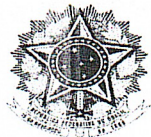
CLÁUSULA TREZE - DA VINCULAÇÃO AO ATO DE AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E À MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DA LOCADORA

Este contrato se vincula, em todos os seus termos, ao ato de autorização de inexigibilidade de licitação do Exmo. Sr. Desembargador Presidente desta Corte, evento SEI nº 1803736 e à manifestação de vontade da Locadora (evento SEI nº 1791044 do Procedimento Administrativo TRE/AL nº 0006327-80.2025.6.02.8000).

CLÁUSULA QUATORZE - DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA QUINZE - DO FORO



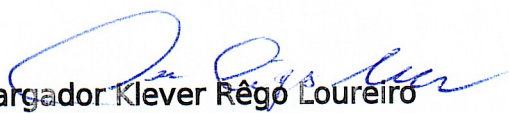
PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE ALAGOAS

Fica eleito o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal da Capital do Estado de Alagoas, para dirimir as questões originadas deste contrato, que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

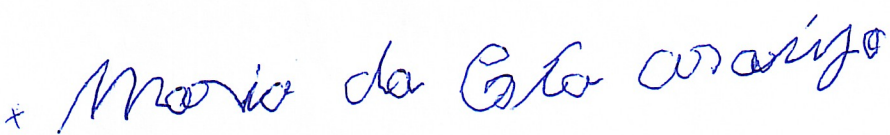
E por assim acordarem, as partes declaram aceitar todas as disposições estabelecidas nas cláusulas deste contrato, que, lido e achado conforme, vai assinado pelos signatários:

Maceió/AL, 03 de outubro de 2025.

Pelo LOCATÁRIO:


Desembargador Klever Régio Loureiro
Presidente

LOCADORA:


Srª. Maria da Costa Araújo

