



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo

Aos doze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezenove, na sede do Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo, na Rua Francisca Miquelina, n.º 123, nesta Capital, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, a **União**, por meio do **Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo**, C.N.P.J. n.º 06.302.492/0001-56, neste ato representado pelo seu Presidente, Desembargador **Carlos Eduardo Cauduro Padin**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, **Joferma Agropecuária Incorporação e Empreendimentos Ltda – M.E.**, C.N.P.J 50.118.355/0001-58, situada na Travessa Luiz Gasparini, n.º 217, Vila Capelletto, Itatiba/SP, CEP 13251-090, neste ato representada pela Senhora **Maria Luiza Marques da Costa**, C.P.F. 041.139.618-83, residente na Rua Jaguanambi, 26, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05672-030, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, que assinam o presente contrato de locação de imóvel, sujeitando-se os contratantes às normas da Lei n.º 8.245/91, alterada pelas Leis n.º 12.112/2009 e 12.744/2012, e, subsidiariamente às Leis n.ºs 8.666/93 e 9.069/95 c/c a Lei n.º 10.192/2001, e às cláusulas e condições seguintes:

I - OBJETO DO CONTRATO - A outorgante **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA**, para instalação de dependência da Justiça Eleitoral, Anexo III, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Rua Francisca Miquelina, 135 e 151, nesta Capital, em área construída de 1.050 m² (um mil e cinquenta metros quadrados), com o Auto de Conclusão da Municipalidade n.º 370.871, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 005.024.0273-3 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo D.L.F. n.º 003/2019, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

Parágrafo 1º - O LOCADOR compromete-se a, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste contrato, apresentar à LOCATÁRIA a certidão de matrícula do imóvel atualizada.

II - VALOR DO CONTRATO - O valor total do presente contrato é de R\$ 1.146.498,00 (um milhão, cento e quarenta e seis mil e quatrocentos e noventa e oito reais).

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R\$ 47.770,75 (quarenta e sete mil e setecentos e setenta reais e setenta e cinco centavos).

Parágrafo 2º - O aluguel será reajustado anualmente, no dia 15 de fevereiro, de acordo com a variação do IGP-M, divulgado pela F.G.V., ou outro índice oficial que venha a ser determinado em lei, considerando-se os 12 (doze) últimos índices anteriores ao mês em que o reajuste seja devido.

III - PAGAMENTO - O aluguel será pago até o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido, à vista de atestado de ocupação do imóvel, expedido pelo servidor designado pela **LOCATÁRIA**, considerando-se como data de pagamento o dia da emissão da ordem bancária ao Banco previamente indicado, mediante crédito em nome da **LOCADORA**, ou de quem por ela expressamente designado, vedada a indicação de conta bancária de sócio da **LOCADORA**.

IV - PRAZO DE VIGÊNCIA - O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses, de 15/02/2019 a 14/02/2021.

Parágrafo 1º - Findo o prazo acima, por expressa vontade das partes, a locação, com todas as cláusulas deste contrato, poderá sofrer, mediante a elaboração de termos aditivos, prorrogações por iguais e sucessivos períodos de 24 (vinte e quatro) meses, até o limite de 8 (oito) anos da data de início da vigência estabelecida no *caput*.

Parágrafo 2º - Se houver interesse de qualquer das partes em denunciar o contrato, esta deverá se manifestar com antecedência mínima de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir do dia anterior à data fixada para o término do contrato, sendo que a denúncia por parte da **LOCADORA** será por meio de carta protocolada na Secretaria do TRE-SP e, a da **LOCATÁRIA**, por ofício numerado, ambos assinados pelo representante legal da parte denunciante.

V - RECURSOS FINANCEIROS - As despesas com a execução do presente contrato, no exercício em curso, correrão à conta da Verba Orçamentária ordinária, Função Programática 02122057020GP.0035 - "Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral", elemento de despesa 3390.39 - "Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica", conforme Nota de Empenho n.º 407, de 11 de fevereiro de 2019, e outras que se fizerem necessárias.

VI - IMPOSTOS, SEGURO CONTRA INCÊNDIO E TAXAS - Os tributos de qualquer natureza, ainda que resultantes de lei nova, promulgada na



vigência do contrato ou de suas prorrogações, e o pagamento do prêmio de seguro contra incêndio correrão por conta exclusiva da **LOCADORA**, devendo as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água serem pagas pela **LOCATÁRIA**, desde que os respectivos medidores sirvam exclusivamente ao prédio locado.

Parágrafo 1º – A **LOCADORA** responsabiliza-se integralmente pelos débitos referentes a tributos e ao consumo de água e de energia elétrica anteriores à efetiva entrega das chaves.

Parágrafo 2º – A **LOCADORA** deverá comprovar, no início de cada exercício, o pagamento regular do IPTU referente ao exercício anterior, através da Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, ou de outro documento hábil a esta comprovação.

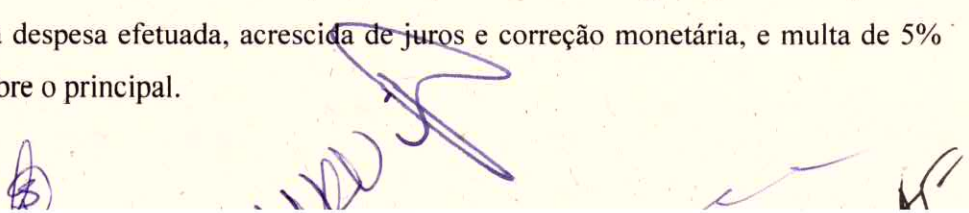
VII - CONSERVAÇÃO - A **LOCATÁRIA** deverá trazer o imóvel objeto deste contrato em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações naturais do uso regular do imóvel.

VIII - SEGURANÇA DO PRÉDIO - Tudo quanto constituir obra de segurança estrutural do imóvel correrá por conta da **LOCADORA**.

Parágrafo único – A **LOCADORA** responsabiliza-se pela comprovação da regularidade da edificação por meio do respectivo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) / Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), durante a vigência do contrato, devendo zelar por sua renovação sempre antes de expirar a validade.

IX - OBRAS - A **LOCATÁRIA** poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da **LOCADORA**, as modificações e obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços da repartição que nele funcionar, sem direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, melhoramentos ou construção, os quais, uma vez executados, incorporar-se-ão imediatamente ao prédio locado e passarão a pertencer ao patrimônio da **LOCADORA**.

X - REPAROS NECESSÁRIOS – A **LOCADORA** deverá ser notificada por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade de obras de segurança de sua responsabilidade; se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, a **LOCATÁRIA** mandará executar os serviços, descontando dos aluguéis vincendos, até a solução do débito, a despesa efetuada, acrescida de juros e correção monetária, e multa de 5% (cinco por cento) sobre o principal.



XI - SEGURANÇA DA LOCAÇÃO – Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá a **LOCADORA** reaver o imóvel alugado, conforme art. 4º da Lei n.º 8.245/91, com redação alterada pela Lei n.º 12.744/2012. Igualmente, obriga-se por si e seus sucessores a garantir à **LOCATÁRIA**, no prazo do contrato e de sua prorrogação, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, fará constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste contrato.

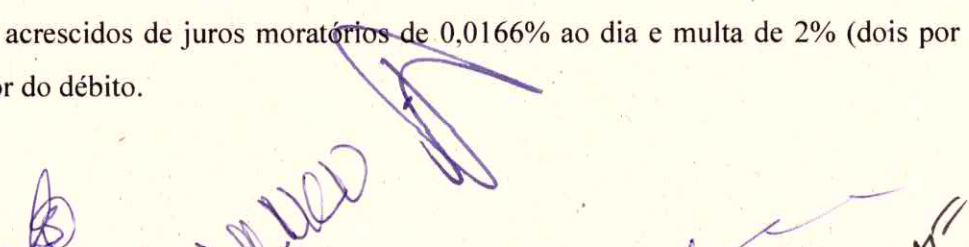
Parágrafo 1º - A **LOCADORA** deverá, durante toda a execução do contrato, manter atualizadas as condições de regularidade exigidas para a contratação, as informações sobre sua qualificação, tais como documentos e endereços, próprios e de seus representantes, bem como sobre a validade dos mandatos concedidos, apresentando-as e comprovando-as, a qualquer tempo, mediante solicitação da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo 2º - A **LOCADORA** obriga-se por si e seus sucessores a informar à **LOCATÁRIA** sobre quaisquer alterações decorrentes de extinção, transformação, incorporação, fusão, cisão, encerramento de suas atividades, modificação de seu ato constitutivo, mudança de seus representantes, ou outras que afetem a titularidade do direito de propriedade sobre o imóvel ou a regular execução deste contrato, no prazo de 30 dias contados da ocorrência.

XII - RESCISÃO – O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, pela **LOCATÁRIA**, caso ocorram quaisquer dos fatos elencados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei n. 8.666/93, ficando a mesma isenta de pagamento de multa, quando o ato estiver respaldado em razões de interesse público, tais como a compra, a construção ou a locação de imóvel destinado a abrigar a unidade da Justiça Eleitoral em condições mais adequadas às necessidades da Administração.

XIII - CLÁUSULA PENAL - A parte que descumprir parcialmente o contrato, em quaisquer de suas obrigações, estará sujeita à multa de até 20% (vinte por cento) do valor mensal, e, ocorrendo reincidência, a multa será de até 30 % (trinta por cento) do valor mensal; no caso de descumprimento total do ajuste a multa será de 20% (vinte por cento) do valor total deste, sem embargo da cobrança de perdas e danos.

Parágrafo único - Se os aluguéis forem pagos fora da data do vencimento, serão acrescidos de juros moratórios de 0,0166% ao dia e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

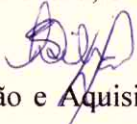


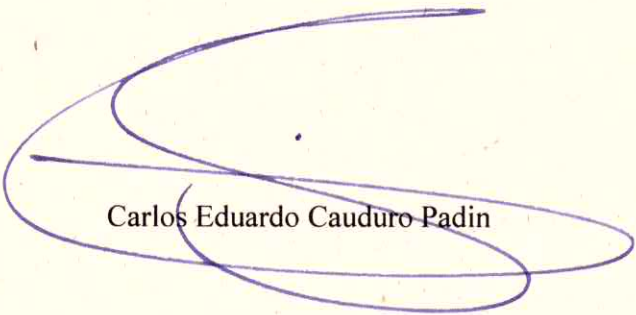
XIV - EXECUÇÃO DO CONTRATO - Compete a servidor designado pela **LOCATÁRIA** acompanhar e fiscalizar a execução do presente contrato, nos termos do artigo 67 da Lei n.º 8.666/93, bem como emitir mensalmente atestado de ocupação do imóvel para os efeitos da cláusula III.

XV- PUBLICAÇÃO - De conformidade com o disposto no *caput* do artigo 26 da Lei n.º 8.666/93, o presente ajuste e suas posteriores alterações serão publicados no Diário Oficial da União, no prazo legal, correndo a despesa por conta de dotação própria da **LOCATÁRIA** para este fim.

Parágrafo único - Havendo necessidade de lavratura de termo aditivo a este contrato, para benefício unilateral da **LOCADORA**, será sua a responsabilidade pelo ressarcimento da despesa com a publicação, descontada do aluguel do mês imediatamente posterior à referida publicação.

XVI - FORO - Para dirimir as questões oriundas do presente contrato, não resolvidas administrativamente, será competente o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária da Cidade de São Paulo, neste Estado, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

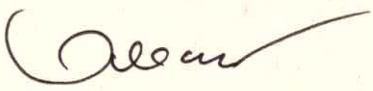
E, por se acharem as partes assim contratadas, foi dito que aceitavam, em todos os seus termos, o presente contrato. Foram testemunhas, a todo o ato, presentes os Senhores Alessandro Dintof e Alexandre de Oliveira Souza, brasileiros, residentes nesta Capital. E, para constar e produzir os efeitos legais, eu  Luciana de Oliveira Silva, Chefe da Seção de Gestão de Contratos de Locação e Aquisição, lavrei a folhas 73 a 77 do livro próprio (n.º 130-A) o presente contrato que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelas partes e testemunhas. E eu,  Charles Teixeira Coto, Coordenador de Licitações e Contratos, o conferi.



Carlos Eduardo Cauduro Padin



Maria Luiza Marques da Costa



Alessandro Dintof



Alexandre de Oliveira Souza