



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contrato de locação de imóvel para instalação do cartório da 250ª Zona Eleitoral - Lapa, oriundo da Dispensa de Licitação Federal (DLF) 35/2020, que fazem, de um lado, a **União**, por meio do **Tribunal Regional Eleitoral do Estado de São Paulo**, C.N.P.J. n.º 06.302.492/0001-56, situado na Rua Francisca Miquelina, 123 - Bela Vista, nesta capital, CEP 01316-900, neste ato representado pelo seu Presidente, Desembargador **Waldir Sebastião de Nuevo Campos Junior**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a empresa **JRB Administração de Bens Próprios Ltda.**, C.N.P.J. n.º 11.155.188/0001-63, situada na Avenida Casper Líbero, 58, sala 1004 - Santa Ifigênia, nesta capital, CEP 01033-000, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, neste ato representada por seu sócio administrador **Júlio Bertola**, C.P.F. n.º 006.641.628-00. E, por estarem regularmente autorizados, assinam ao final o presente contrato acima identificado, sujeitando-se os contratantes à Lei nº 8.245/91, alterada pelas Leis nºs 12.112/2009 e 12.744/2012, e, subsidiariamente às Leis nºs 8.666/93 e 9.069/95 c/c a Lei nº 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, Cartório da 250ª Zona Eleitoral – Lapa, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Rua Coriolano, 1978 - Lapa, nesta Capital, com aproximadamente 382 m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta e dois metros quadrados) de área construída, e área útil de 287 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e sete metros quadrados), com Certificado de Conclusão da Municipalidade nº 2011/42604-00, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 023.039.0321-1 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo D.L.F. n.º 35/2020, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

**Parágrafo 1º** - A entrega das chaves à **LOCATÁRIA** e consequente início da locação ocorrerá mediante a apresentação de documento que comprove a regularidade da edificação (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) / Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB)) e disponibilização do imóvel com as adaptações necessárias e em plenas condições de uso.

**II - VALOR DO CONTRATO** - O valor total do presente contrato é de R\$ 307.200,00 (trezentos e sete mil e duzentos reais).

**Parágrafo 1º** - O aluguel mensal é de R\$ 12.800,00 (doze mil e oitocentos reais).

**Parágrafo 2º** - O aluguel será reajustado anualmente, na data de aniversário anual da entrega de chaves (recebimento formal do imóvel), de acordo com a variação do IPCA, divulgado pelo IBGE, 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**.

**Parágrafo único** – O pagamento referente ao primeiro mês de locação será devido a partir da efetiva entrega de chaves pela **LOCADORA**.

**IV - PRAZO DE VIGÊNCIA** - O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da data de entrega das chaves do imóvel.

**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, Programa de Trabalho 02122003320GP0035 – “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 1.980, de 13 de outubro de 2020, 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, e compromete-se a comprovar, perante o fiscal do contrato, o pagamento das contas dos últimos 3 (três) meses em até 3 dias de antecedência da data a ser agendada para entrega das chaves do imóvel, que marcará o início da ocupação (locação).

**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 estarem as partes justas e acertadas, firmam o presente instrumento, por meio do Sistema Eletrônico de Informações do TRE-SP, no processo administrativo nº 0051329-17.2019.6.26.8000. Foram testemunhas o senhor Alessandro Dintof e a senhora Camila Chung dos Santos, 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 aos vinte e nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte, no livro próprio (n.º 138-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.

Waldir Sebastião de Nuevo Campos Junior

Júlio Bertola

Alessandro Dintof

Camila Chung dos Santos



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA DE OLIVEIRA SILVA, CHEFE DE SEÇÃO**, em 29/10/2020, às 08:10, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CHARLES TEIXEIRA COTO, COORDENADOR**, em 01/11/2020, às 16:23, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA CHUNG DOS SANTOS, OFICIAL DE GABINETE**, em 03/11/2020, às 11:11, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF, SECRETÁRIO**, em 03/11/2020, às 11:56, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **JULIO BERTOLA, Usuário Externo**, em 03/11/2020, às 14:04, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **WALDIR SEBASTIÃO DE NUEVO CAMPOS JUNIOR, PRESIDENTE**, em 11/11/2020, às 19:37, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.tre-sp.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tre-sp.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2267860** e o código CRC **91A70CFB**.

0051329-17.2019.6.26.8000

2267860v11