TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR INSTALAÇÕES DAS UNIDADES DA SECRETARIA DESTE TRIBUNAL, QUE FAZEM, DE UM LADO, A **UNIÃO**, POR INTERMÉDIO DO **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (TRE-SP)**, C.N.P.J. N.º 06.302.492/0001-56, COM SEDE NA RUA FRANCISCA MIQUELINA, 123, BELA VISTA, NESTA CAPITAL, NESTE ATO REPRESENTADO PELA DIRETORA-GERAL SUBSTITUTA DA SECRETARIA DO TRIBUNAL, NOS TERMOS DO ART. 1º, INCISO VIII, DA PORTARIA TRE-SP Nº 1, DE 4 DE JANEIRO DE 2022, SENHORA PAULA HELENA BATISTA SILVA, DORAVANTE DENOMINADA **LOCATÁRIA**, E DE OUTRO LADO, **ALPA ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/S LTDA.**, SEDIADA NA RUA ESTEVÃO ALVES CORREA, 1263, SALA B - BAIRRO ALTO, CIDADE DE AQUIDAUANA, MATO GROSSO DO SUL, CNPJ Nº 05.624.311/0001-45, NESTE ATO REPRESENTADA PELO SEU SÓCIO DIRIGENTE, CARLOS ALBERTO RAFAEL DOMINGOS, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº 14.679.629-9, CPF Nº 077.866.728-69 E **TEMA PARTICIPAÇÕES LTDA EPP**, SEDIADA NA RUA NURSIA, 204, JARDIM SÃO BENTO, NESTA CAPITAL, CNPJ Nº 20.426.670/0001-81, NESTE ATO REPRESENTADA PELO SEU SÓCIO DIRIGENTE, FERNANDO FERREIRA TEIXEIRA, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº 4194363, CPF Nº 014.706.798-76, DORAVANTE DENOMINADAS **LOCADORAS**. E, POR ESTAREM AS PARTES REGULARMENTE AUTORIZADAS, ASSINAM O PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SUJEITANDO-SE OS CONTRATANTES À LEI Nº.8.245/91, ALTERADA PELAS LEIS Nº 12.112/2009 E 12.744/2012, E, SUBSIDIARIAMENTE ÀS LEIS NºS 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 - As outorgantes LOCADORAS dão em locação à LOCATÁRIA, para instalação das Unidades da Secretaria do TRE-SP, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 318, Bela Vista, nesta Capital, em área construída de 1.776m² e área útil de 1.077m², com o Auto de Regularização nº 0300522916-01, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 005.024.0706-9 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo D.L.F. n.º 49/2022, 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$ 4.320.000,00 (quatro milhões e trezentos e vinte mil reais).

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Parágrafo 2º - O aluguel será reajustado anualmente, na data de aniversário 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(a) servidor(a) designado(a) pela **LOCATÁRIA**, considerando-se como data de pagamento o dia da emissão da ordem bancária ao Banco previamente indicado, mediante crédito em nome das **LOCADORAS**, ou de quem por elas expressamente designado, vedada a indicação de conta bancária de sócio(a) das **LOCADORAS**.

IV - PRAZO DE VIGÊNCIA - O prazo da presente locação é de 48 (quarenta e oito) 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 48 (quarenta e oito) meses, até o limite de 2 (duas) prorrogações.

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 das **LOCADORAS** será por meio de carta protocolada na Secretaria do TRE-SP e, a da **LOCATÁRIA**, por ofício numerado, ambos assinados pelo(a) representante legal da parte denunciante.

V – RECURSOS FINANCEIROS - As despesas com a execução do presente contrato, no exercício em curso, correrão à conta do orçamento ordinário, no Programa de Trabalho 02122003320GP.0035 – "Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral", elemento de despesa 3390.39 - " Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica".

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 das **LOCADORAS**, 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 – As **LOCADORAS** responsabilizam-se integralmente pelos débitos referentes a tributos e ao consumo de água e de energia elétrica anteriores à efetiva entrega das chaves, e comprometem-se a comprovar, perante o(a) 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 demarcará o início da ocupação (locação).

Parágrafo 2º – As **LOCADORAS** deverão 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 das **LOCADORAS**.

Parágrafo único – As **LOCADORAS** responsabilizam-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 das **LOCADORAS**, 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 das **LOCADORAS**.

X - REPAROS NECESSÁRIOS – As **LOCADORAS** deverão ser notificadas 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 tiverem 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 poderão as **LOCADORAS** reaverem o imóvel alugado, conforme art. 4º da Lei n.º 8.245/91, com redação alterada pela Lei n.º 12.744/2012. Igualmente, obrigam-se por si e seus(suas) sucessores(as) a garantir à **LOCATÁRIA**, no prazo do contrato e de sua prorrogação, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, farão constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo(a) comprador(a) as condições deste contrato.

Parágrafo 1º - As **LOCADORAS** deverão, 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(suas) representantes, bem como sobre a validade dos mandatos concedidos, apresentando-as e comprovando-as, a qualquer tempo, mediante solicitação da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo 2º - As **LOCADORAS** obrigam-se por si e seus(suas) sucessores(as) a informar à **LOCATÁRIA** sobre quaisquer alterações decorrentes de morte, incapacidade, partilha, doação ou outras que afetem a titularidade do direito de propriedade sobre o imóvel ou a regular execução deste contrato; bem como, no caso de constituição de administradora, sobre eventuais alterações de representantes, de poderes concedidos, de ato constitutivo, de endereços ou dados para contato, entre outras que possam afetar o exercício do mandato concedido pelas **LOCADORAS** ou a regular execução deste contrato, tais como, extinção, transformação, incorporação, fusão, cisão ou encerramento de atividades, 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(a) designado(a) 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 das **LOCADORAS**, será delas 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 0033457-81.2022.6.26.8000. Foram testemunhas os senhores Alessandro Dintof e Luis Eduardo Simplicio de Lima, brasileiros, residentes nesta Capital. E, para constar e produzir os efeitos legais, eu Romeu Silva de Andrade, Chefe da Seção de Gestão de Contratos de Locação e Aquisição, lavrei aos dezessete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois, no livro próprio (n.º 144-A), o presente contrato que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelas partes e testemunhas. E eu, Luiz Henrique Gonçalves de Castro, Coordenador de Contratos, o conferi.

Paula Helena Batista Silva	Carlos Alberto Rafael Domingos	Fernando Ferreira Teixeira
Pela LOCATÁRIA.	**Pela LOCADORA.**	**Pela LOCADORA.**

Alessandro Dintof	Luis Eduardo Simplicio de Lima
Testemunha.	**Testemunha.**

Documento assinado eletronicamente por **ROMEU SILVA DE ANDRADE**, **CHEFE DE SEÇÃO**, em 17/11/2022, às 14:19, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **LUIZ HENRIQUE GONÇALVES DE CASTRO**, **COORDENADOR**, em 17/11/2022, às 15:57, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **LUIS EDUARDO SIMPLICIO DE LIMA**, **OFICIAL DE GABINETE**, em 17/11/2022, às 17:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO FERREIRA TEIXEIRA**, **Usuário Externo**, em 23/11/2022, às 09:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Carlos Alberto Rafael Domingos**, **Usuário Externo**, em 23/11/2022, às 11:52, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF**, **SECRETÁRIO**, em 29/11/2022, às 18:22, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **PAULA HELENA BATISTA SILVA**, **DIRETORA-GERAL SUBSTITUTA**, em 30/11/2022, às 19:08, 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 informando o código verificador **4055706** e o código CRC **DAB9E5D5**.