



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 0013732-04.2025.6.26.8000

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 81/2025  
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 30029/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DA 376ª ZONA ELEITORAL – BRASILÂNDIA, QUE CELEBRAM, DE UM LADO, A **UNIÃO**, POR MEIO D O **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, C.N.P.J. N.º 06.302.492/0001-56, NESTE ATO REPRESENTADO PELO DIRETOR-GERAL DA SECRETARIA DO TRIBUNAL, NOS TERMOS DO ART. 1º, INCISO VIII, DA PORTARIA TRE-SP Nº 1, DE 4 DE JANEIRO DE 2022, SENHOR CLAUDIO CRISTIANO ABREU CORRÊA, DORAVANTE DENOMINADA SIMPLESMENTE **LOCATÁRIA**, E, DE OUTRO LADO, **NIAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, SEDIADA NA PRAÇA JOÃO CORREIA LEMOS, 60, AP. 181, VILA SÃO VICENTE, SÃO PAULO - SP, CEP 02733-030, C.N.P.J. N.º 48.914.759/0001-06, REPRESENTADA POR SEUS SÓCIOS EDMILSON ALVES E MIRIAM COELHO ALMEIDA ALVES, DORAVANTE DENOMINADA SIMPLESMENTE **LOCADORA**. E, POR ESTAREM AS PARTES REGULARMENTE AUTORIZADAS, ASSINAM O PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, FUNDAMENTADO EM INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, NA FORMA DO DISPOSTO NO ARTIGO 74, V, DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, E NA LEI FEDERAL N.º 8.245/1991 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES, MEDIANTE AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SEGUINTE:

**I - OBJETO DO CONTRATO** - A outorgante LOCADORA dá em locação à LOCATÁRIA, para instalação de dependência da Justiça Eleitoral, visando abrigar o Cartório da **376ª Zona Eleitoral – Brasilândia**, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Rua Bonifácio Cubas, 567, Freguesia do Ó, São Paulo/SP, com 585,61 m<sup>2</sup> de área construída e 456 m<sup>2</sup> de área útil, constituída de pavimentos térreo e superior; com Certificado de Conclusão da Municipalidade n.º 2000/21872-00, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 076.048.0056-4 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo I.L.F. n.º 81/2025, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

**II - VALOR DO CONTRATO** - O valor total do presente contrato é de R\$ 1.300.800,00 (um milhão, trezentos mil e oitocentos reais).

**Parágrafo 1º** - O aluguel mensal é de R\$ 27.100,00 (vinte e sete mil e cem reais) brutos.

**Parágrafo 2º** - O aluguel será reajustado anualmente, no dia 10 de novembro, 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 agente público designado pela LOCATÁRIA, considerando-se como data de pagamento o dia da emissão da ordem bancária, por meio de créditos em nome da LOCADORA ou de quem por ela expressamente designado, em instituição bancária por ela indicada, vedada a indicação de conta bancária de sócio ou sócia da LOCADORA.

**Parágrafo 1º** - Os pagamentos relativos ao primeiro e ao último mês da locação serão calculados e realizados pró rata die, salvo na hipótese de prorrogação do ajuste, quando serão realizados na forma prevista no caput, por seus valores totais.

**Parágrafo 2º** - A LOCATÁRIA, no momento do pagamento, providenciará as devidas retenções tributárias, nos termos da legislação vigente, exceto nos casos em que a LOCADORA comprovar, na forma prevista em lei, não lhe serem aplicáveis tais retenções.

**Parágrafo 3º** - Quando ocorrerem eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pelo Tribunal, o valor devido deverá ser acrescido de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito e de atualização financeira, cuja apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100)/365$$

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

Onde:

I = índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso.

**IV - PRAZO DE VIGÊNCIA** - O contrato terá validade e estará apto a produzir efeitos entre as partes a partir da data de sua assinatura, e terá vigência de 48 (quarenta e oito) meses, de 10/11/2025 a 09/11/2029.

**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 termo aditivo, prorrogação por igual e sucessivo período de 48 (quarenta e oito) 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 ou rescindir o contrato antecipadamente, esta deverá se manifestar com antecedência mínima de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir do dia anterior à data pretendida para o término do contrato, sendo que a denúncia por parte da LOCADORA será por meio de carta protocolada na Secretaria do TRE/SP ou comunicação por mensagem eletrônica que expresse inequivocamente a intenção de denúncia, e a da LOCATÁRIA, por ofício numerado, ambos assinados pelo representante legal da parte denunciante, sem incidência de quaisquer penalidades, em caso de observância dos requisitos retro. Caso de inobservância dos requisitos retro, aplicar-se-á a multa proporcional ao término do prazo contratual, conforme prevista na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

**V - RECURSOS FINANCEIROS** - As despesas com a execução do presente

contrato, no exercício em curso, correrão à conta do orçamento ordinário, 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 Notas de Empenho 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 sua prorrogação, 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 único** – 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 por escrito pela **LOCADORA**, que serão objeto de aditivo contratual, 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, incluindo todos os custos e regulamentações necessárias, 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, as quais deverão ser executadas ou ao menos iniciadas em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação enviada pela **LOCATÁRIA**, salvo aquelas que pela natureza demandarem prazo superior. Caso a **LOCADORA** não realize as obras de segurança, conforme previsto, a **LOCATÁRIA** poderá executá-las, mediante a realização de 03 (três) orçamentos, descontando o menor valor dentre os orçamentos realizados dos aluguéis vincendos.

**Parágrafo único** - Em caso de obras de caráter urgente, a **LOCATÁRIA** deverá, imediatamente, comunicar a **LOCADORA**, com o envio do respectivo orçamento para reparo. A **LOCADORA** terá o prazo de 24h (vinte e quatro horas), salvo aquelas que pela natureza demandarem prazo inferior, para aprovação ou rejeição do orçamento apresentado,

mediante apresentação de novo orçamento pela própria **LOCADORA**

**XI – SEGURANÇA DA LOCAÇÃO** – A **LOCADORA**, por si e seus sucessores e/ou sucessoras, obrigam-se, no prazo do contrato e de sua prorrogação, ressalvada possibilidade de rescisão prevista na Cláusula IV, parágrafo 2º, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, fará constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador ou compradora 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 e/ou suas sucessoras 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 VIII do artigo 137 da Lei n. 14.133/2021, ficando a mesma isenta de pagamento de multa nas hipóteses de incidência dos incisos V e VIII do referido artigo.

**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.

**XIV - EXECUÇÃO DO CONTRATO** - Compete ao agente público designado pela **LOCATÁRIA** acompanhar e fiscalizar a execução do presente contrato, nos termos do artigo 117 da Lei n.º 14.133/2021, *caput*, bem como emitir mensalmente atestado de ocupação do imóvel para os efeitos da cláusula III.

**XV - PUBLICAÇÃO** - De conformidade com o disposto no artigo 94 da Lei n.º 14.133/2021, o presente ajuste e suas posteriores alterações serão publicados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao artigo 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c artigo 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012, no prazo legal.

**XVI - DO CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LEI N° 13.709/2018**

**Parágrafo 1º** - As partes obrigam-se a cumprir os princípios e disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 13.709/2018), bem como as demais normas correlatas, para assegurar a privacidade, a intimidade, a honra, a imagem, a inviolabilidade, a integridade, a confidencialidade, a não divulgação e a preservação dos arquivos e banco de informações em relação aos dados pessoais e/ou sensíveis a que venham ter acesso em

decorrência da execução contratual, comprometendo-se a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações obtidas e/ou repassadas em decorrência da execução contratual.

**Parágrafo 2º** - É vedada às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual, para finalidade distinta da contida no objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**Parágrafo 3º** - As partes obrigam-se a comunicar, o mais breve possível, em até 24 (vinte e quatro) horas da ciência do fato, qualquer incidente de segurança aos dados pessoais repassados em decorrência desta contratação, cabendo a este TRE-SP a adoção das providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais

**Parágrafo 4º** - As partes obrigam-se a proceder, ao término do prazo de vigência, à eliminação dos dados pessoais a que venham ter acesso em decorrência da execução contratual, ressalvados os casos em que a manutenção dos dados por período superior decorra de obrigação legal ou contratual.

**XVII - 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 0013732-04.2025.6.26.8000. 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, ao dez dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, no livro próprio (SEGCL - 2025), 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.

Claudio Cristiano Abreu Corrêa

**Pela LOCATÁRIA.**

Alessandro Dintof

**Testemunha.**

Edmilson Alves

**Pela LOCADORA.**

Luis Eduardo Simplicio de  
Lima

**Testemunha.**

Miriam Coelho de Almeida  
Alves

**Pela LOCADORA.**



Documento assinado eletronicamente por **ROMEU SILVA DE ANDRADE, CHEFE DE SEÇÃO**, em 18/11/2025, às 16:07, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ HENRIQUE GONÇALVES DE CASTRO, COORDENADOR**, em 18/11/2025, às 19:14, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MIRIAM COELHO ALMEIDA ALVES, Usuário Externo**, em 25/11/2025, às 17:00, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIS EDUARDO SIMPLICIO DE LIMA, OFICIAL DE GABINETE**, em 25/11/2025, às 18:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **EDMILSON ALVES, Usuário Externo**, em 26/11/2025, às 13:17, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF, SECRETÁRIO**, em 26/11/2025, às 18:58, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUCIO CRISTIANO ABREU CORRÊA, DIRETOR-GERAL**, em 28/11/2025, às 11:11, 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 **7034547** e o código CRC **A2192619**.