TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI n° 0006903-41.2024.6.26.8000

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 006/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS CARTÓRIOS ELEITORAIS DE CARAPICUÍBA/SP (303ª e 388ª ZONAS ELEITORAIS) QUE CELEBRAM, 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, 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 CLAUCIO CRISTIANO ABREU CORRÊA, DORAVANTE DENOMINADA SIMPLESMENTE **LOCATÁRIA**, E, DE OUTRO LADO, **JMMG CONSTRUCOES LTDA**, CN.P.J. N°. 59.211.524/0001-74, COM SEDE NA RUA PORTUGAL, 55, BAIRRO JARDIM D'ABRIL, OSASCO/SP, NESTE ATO REPRESENTADA PELO SENHOR **JEREMIAS MANUEL DE MELO GRAÇA**, C.P.F. N°. 055.285.308-90, DOMICILIADO NA TRAVESSA GUILHERME TOZZI, 100, BAIRRO JARDIM SÃO PEDRO, CARAPICUÍBA/SP, 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°. 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, E NA LEI FEDERAL N. 8.245/1991 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES, MEDIANTE AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SEGUINTES:

I - OBJETO DO CONTRATO - A outorgante **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA**, para instalação de dependência da Justiça Eleitoral, dos Cartórios da 303ª e 388ª Zonas Eleitorais – Carapicuíba, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Rua Maria Cerqueira, 78, Carapicuíba/SP, com aproximadamente 1.216 m² (mil, duzentos e dezesseis metros quadrados) de área construída, com Auto de Conclusão da Municipalidade, Carta de Habite-se nº 261/2020, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 23254.03.11.0054.00.000 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo I.L.F. n.º 008/2024, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

II - VALOR DO CONTRATO - O valor total do presente contrato é de R$ 2.040.000,00 (dois milhões e quarenta mil reais).

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R$ 34.000,00 (trinta e quatro 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 da **LOCADORA**, ou de quem por ela expressamente designado, vedada a indicação de conta bancária de sócio(a) 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 contrato terá validade e estará apto a produzir efeitos entre as partes a partir da data de sua assinatura, e terá vigência de 60 (sessenta) 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, prorrogação por igual período de 60 (sessenta) meses, até o limite de 10 (dez) 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(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 02122003320GP0035 – "Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral", elemento de despesa 3390.39 – "Outros Serviços de Terceiros – PJ", conforme Nota de Empenho n.º 499, de 05 de março de 2024, 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 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 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(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 – 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 - CLIMATIZAÇÃO DO PRÉDIO – A **LOCADORA** deverá disponibilizar sistema de climatização no imóvel, compatível com as dimensões físicas do imóvel, devendo-se considerar as características climáticas da localidade.

Parágrafo 1º - A **LOCADORA** deverá apresentar Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), assinado por responsável técnico, dentro de 30 (trinta) dias do início da locação, observada a legislação pertinente;

Parágrafo 2º - A **LOCADORA** também será responsável pela manutenção preventiva e corretiva, bem como pela limpeza periódica dos equipamentos integrantes do sistema, observadas as normas técnicas vigentes, de forma a manter o perfeito funcionamento do sistema de climatização;

Parágrafo 3º - Deverá ser assegurado um ambiente com temperatura e conforto térmicos necessários, de modo a preservar a salubridade do local de trabalho e o bom andamento das atividades desempenhadas no interior do imóvel;

Parágrafo 4º - A obrigação disposta nesta cláusula correrá, integralmente, às expensas da **LOCADORA**, sem qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**, inclusive quanto à aquisição de peças, componentes e outras medidas e procedimentos cabíveis para a correta manutenção dos sistemas e equipamentos;

Parágrafo 5º - Caso seja constatada qualquer irregularidade ou mau funcionamento do sistema e/ou aparelhos de climatização, a **LOCADORA** deverá providenciar o imediato conserto do equipamento e a regularização do conforto térmico necessários ou, na sua impossibilidade por motivo justificado, em prazo razoável, após anuência da **LOCATÁRIA**;

Parágrafo 6º - O não cumprimento das disposições constantes desta cláusula poderá configurar inadimplemento parcial do contrato, sujeitando-se a **LOCADORA** às penalidades cabíveis, nos termos da cláusula XIV.

X – MANUTENÇÃO DE ELEVADORES – A **LOCADORA** deverá responsabilizar-se pela manutenção preventiva e corretiva dos elevadores instalados no imóvel locado, bem como pelo fornecimento dos materiais necessários à execução dos serviços e de peças de reposição, se necessário, observadas a legislação e normas técnicas vigentes.

Parágrafo 1º - Os elevadores devem operar de maneira ininterrupta, em plenas condições de uso e acessibilidade.

Parágrafo 2º - Eventuais adequações de acessibilidade (adequado espaço interno para entrada de cadeira de rodas, instalação de corrimão de segurança, placas em braile para indicação do elevador e leitura dos botões e adaptações de sinalização sonora, dentre outras) ficarão a cargo da **LOCADORA**, observadas as disposições da **Norma ABNT NBR NM 313:2008**.

Parágrafo 3º - A **LOCATÁRIA** se compromete a cumprir as recomendações dadas pela **LOCADORA**, necessárias à utilização dos elevadores em perfeito estado.

Parágrafo 4º - A **LOCATÁRIA** comunicará imediatamente à **LOCADORA** qualquer defeito ou problema detectado no funcionamento dos elevadores, cabendo à **LOCADORA** providenciar o reparo com a maior brevidade possível.

Parágrafo 5º - A **LOCADORA** deverá informar à **LOCATÁRIA** os dados pessoais do prestador de serviços que procederá à manutenção e/ou conserto dos elevadores, com antecedência mínima de 02 (dois) dias da visita técnica.

Parágrafo 6º - Os serviços de manutenção preventiva e corretiva deverão ser executados dentro do horário de expediente da Justiça Eleitoral, ressalvadas as atividades relativas à prestação de serviços necessários para os casos de emergência e/ou urgência, devidamente justificadas pela **LOCATÁRIA**, os quais poderão ser realizados fora do horário de expediente deste Regional.

XI - 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** .

XII - 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.

XIII - 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(as) sucessores(as) 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(a) comprador(a) 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(suas) 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(suas) sucessores(as) 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(suas) representantes, ou outras que afetem a titularidade do direito de propriedade do imóvel ou a regular execução deste contrato, no prazo de 30 dias contados da ocorrência.

XIV - 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, 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.

XV - 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.

XVI - EXECUÇÃO DO CONTRATO - Compete a servidor(a) designado(a) 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.

XVII - 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, 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.

XVIII - DO CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LEI Nº 13.709/2018

Parágrafo 1º - As partes obrigam-se a cumprir os princípios e disposição da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 13.709/2018);

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 2 (dois) dias úteis 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.

XIX - FORO - Para dirimir as questões oriundas do presente contrato, não resolvidas administrativamente, será competente o Foro da Justiça Federal, Subseção Judiciária da cidade de Osasco, 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 0006903-41.2024.6.26.8000. Foram testemunhas o senhor Alessandro Dintof e o senhor 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 onze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte quatro, no livro próprio (n.º 150-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.

Claucio Cristiano Abreu Corrêa	Jeremias Manuel de Melo Graça
Pela **LOCATÁRIA.**	**Pela LOCADORA.**
Alessandro Dintof	Luis Eduardo Simplicio de Lima
Testemunha.	**Testemunha.**

Documento assinado eletronicamente por **ROMEU SILVA DE ANDRADE**, **CHEFE DE SEÇÃO**, em 11/03/2024, às 12:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **LUIZ HENRIQUE GONÇALVES DE CASTRO**, **COORDENADOR**, em 11/03/2024, às 13:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **LUIS EDUARDO SIMPLICIO DE LIMA**, **OFICIAL DE GABINETE**, em 11/03/2024, às 15:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF**, **SECRETÁRIO**, em 11/03/2024, às 18:08, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **JEREMIAS MANUEL DE MELO GRAÇA**, **Usuário Externo**, em 14/03/2024, às 09:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **CLAUCIO CRISTIANO ABREU CORRÊA**, **DIRETOR-GERAL**, em 19/03/2024, às 18:44, 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 **5241960** e o código CRC **E24FE18C**.