



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CARTÓRIO DA 375ª ZONA ELEITORAL - SÃO MATEUS, 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, 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 REGINA RUFINO, DORAVANTE DENOMINADA SIMPLEMENTE LOCATÁRIA, E, DE OUTRO LADO, A EMPRESA JORDAN'S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., C.N.P.J Nº 07.447.768/0001-57, COM SEDE NA RUA NESTOR DE BARROS, 116, CONJ. 222, VILA SANTO ESTEVÃO, CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, REPRESENTADA PELO SENHOR ORLANDO STANGARI, C.P.F. Nº 066.980.698-68 E PELA SENHORA LIDIA CANDIDA JORDÃO STANGARI, C.P.F Nº 675.383.558-04, DORAVANTE DENOMINADA LOCADORA. 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 nº 10.192/2001, bem como 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 375ª Zona Eleitoral – São Mateus, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Rua Elísio Ferreira, 500 (fundos), 502, 504, 506 e 508, composto por 4 (quatro) salões térreos e 3 (três) salas da sobreloja, nesta Capital, com aproximadamente 490 m² de área útil e 532 m² de área construída, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 150.190.0030-1 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo D.L.F. n.º 02/2023, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

II - VALOR DO CONTRATO - O valor total do presente contrato é de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Parágrafo 2º - O aluguel será reajustado anualmente, no dia 21 de março, 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 por 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.

IV - PRAZO DE VIGÊNCIA - O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses, de 21/03/2023 a 20/03/2025.

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(a) 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 Federal, Função Programática 02122003320GP.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 335, de 15 de fevereiro de 2023, 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 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 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(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, 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 representantes, ou outras que afetem a titularidade do direito de propriedade sobre os imóveis 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.º 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 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 0045320-34.2022.6.26.8000. 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 três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três, no livro próprio (n.º 145-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 conferei.

Regina Rufino
Pela **LOCATÁRIA**.

Lidia Candida Jordão Stangari
Pela **LOCADORA**.

Orlando Stangari
Pela **LOCADORA**.

Alessandro Dintof
Testemunha.

Luis Eduardo Simplicio de Lima
Testemunha.



Documento assinado eletronicamente por **ROMEUSILVA DE ANDRADE, CHEFE DE SEÇÃO**, em 03/03/2023, às 17:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ HENRIQUE GONÇALVES DE CASTRO, COORDENADOR**, em 03/03/2023, às 17:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ORLANDO STANGARI, Usuário Externo**, em 06/03/2023, às 15:37, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIS EDUARDO SIMPLICIO DE LIMA, OFICIAL DE GABINETE**, em 06/03/2023, às 19:08, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LIDIA CANDIDA JORDAO STANGARI, Usuário Externo**, em 07/03/2023, às 13:12, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF, SECRETÁRIO**, em 08/03/2023, às 14:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **REGINA RUFINO, DIRETORA-GERAL SUBSTITUTA**, em 09/03/2023, às 12:39, 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 **4341504** e o código CRC **60629E4F**.