



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI nº 0018946-44.2023.6.26.8000.

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 002 /2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DA 422ª ZONA ELEITORAL - LAUZANE PAULISTA 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 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, O SENHOR **JANUÁRIO DE AGUIAR ROCHA**, C.P.F. N.º 108.785.728-72, E A SENHORA **ZARIA AGUIAR ROCHA**, C.P.F. Nº 152.479.198-90, DOMICILIADOS NA AVENIDA SANTA INÊS, 813, BLOCO B, AP. 171, SÃO PAULO/SP, DORAVANTE DENOMINADOS, RESPECTIVAMENTE, **LOCADOR E 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 Nº 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 SEGUINTE:

I - OBJETO DO CONTRATO - Os outorgantes **LOCADOR e LOCADORA** dão em locação à **LOCATÁRIA**, para instalação de dependência da Justiça Eleitoral, do Cartório da 422ª Zona Eleitoral – Lauzane Paulista, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Avenida Santa Inês, nº 864, Mandaqui, São Paulo/SP, com 392 m² de área útil e 424,15m² de área construída, com Certificado de Conclusão da Municipalidade nº 2007/52508-00, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 070.391.0002-9 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo I.L.F. n.º 237/2023, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

II - VALOR DO CONTRATO - O valor total do presente contrato é de R\$ 705.600,00 (setecentos e cinco mil e seiscentos reais).

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R\$ 14.700,00 (catorze mil e setecentos reais) brutos.

Parágrafo 2º - O aluguel será reajustado anualmente, no dia 10 de janeiro, 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 do **LOCADOR** e da **LOCADORA**, ou de quem por ele e ela expressamente designado.

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 10/01/2024 a 09/01/2028.

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 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 do **LOCADOR** e 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 3390.36 – “Outros Serviços de Terceiros – PF”, conforme Nota de Empenho n.º 53, de 08/01/2024, 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 do **LOCADOR** e 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 – O **LOCADOR** e a **LOCADORA** 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.

Parágrafo 2º – O valor locatício acordado entre as partes será o bruto, cabendo à **LOCATÁRIA** proceder às retenções tributárias previstas na legislação aplicável, na qualidade de responsável tributário.

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 do **LOCADOR** e da **LOCADORA**.

Parágrafo único – o **LOCADOR** e a **LOCADORA** 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 do **LOCADOR** e 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 do **LOCADOR** e da **LOCADORA**.

X - REPAROS NECESSÁRIOS – O **LOCADOR** a **LOCADORA** deverão ser notificados 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 o **LOCADOR** e 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, 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 - o **LOCADOR** e a **LOCADORA** 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 - o **LOCADOR** e a **LOCADORA** 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 atos constitutivos, de endereços ou dados para contato, entre outras que possam afetar o exercício do mandato concedido pelo **LOCADOR** e pela **LOCADORA** 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 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.

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 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, 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 do **LOCADOR** e da **LOCADORA**, será sua a responsabilidade pelo ressarcimento da despesa com a publicação, descontada do aluguel do mês imediatamente posterior à referida publicação.

XVI - 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 (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 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.

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. 0018946-44.2023.6.26.8000. 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 oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e 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.

Regina Rufino
Pela **LOCATÁRIA**.

Januário de Aguiar Rocha
LOCADOR

Zaria Aguiar Rocha
LOCADORA

Alessandro Dintof
Testemunha

Luis Eduardo Simplicio de Lima
Testemunha



Documento assinado eletronicamente por **ROMEU SILVA DE ANDRADE, CHEFE DE SEÇÃO**, em 08/01/2024, às 14:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ HENRIQUE GONÇALVES DE CASTRO, COORDENADOR**, em 08/01/2024, às 14:41, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUIS EDUARDO SIMPLICIO DE LIMA, OFICIAL DE GABINETE**, em 08/01/2024, às 15:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF, SECRETÁRIO**, em 09/01/2024, às 17:41, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JANUÁRIO DE AGUIAR ROCHA, Usuário Externo**, em 16/01/2024, às 17:00, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ZARIA AGUIAR ROCHA, Usuário Externo**, em 22/01/2024, às 15:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUCIO CRISTIANO ABREU CORRÊA, DIRETOR-GERAL**, em 01/02/2024, às 15:45, 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 **5087540** e o código CRC **76E94518**.