TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI n° 0030993-16.2024.6.26.8000

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 30026/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO ARQUIVO GERAL DO TRE/SP 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, AS EMPRESAS **ZULU ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES EIRELI.**, C.N.P.J. N.º 09.578.051/0001-70, SITUADA NA RUA BANANAL, 38, SL 2, BAIRRO MARANHÃO, CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, CEP 03073-080, NESTE ATO REPRESENTADA POR SEU SÓCIO SENHOR WILSON CAVINO GODOY, E **HAWK PARTICIPAÇÕES LTDA**., C.N.P.J. 07.065.211/0001-51, SITUADA NA AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO, 1450, CJ 401, SL 04, VILA OLIMPIA, CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, CEP 04548-005, NESTE ATO REPRESENTADA POR SEU SÓCIO SENHOR NÉLSON MONTEIRO JÚNIOR, DORAVANTE DENOMINADAS SIMPLESMENTE **LOCADORAS**, 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 - As outorgantes LOCADORAS dão em locação à LOCATÁRIA, para instalação de dependência da Justiça Eleitoral, do Arquivo Geral do TRE/SP, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições, situado na Rua Major Diogo, 105, São Paulo/SP, com aproximadamente 1000 m² (um mil metros quadrados) de área construída, com Auto de Vistoria de Conclusão nº 4.611, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 006.040.0155-1 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo I.L.F. n.º 94/2024, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

II - VALOR DO CONTRATO - O valor total do presente contrato é de R$ 512.845,32 (quinhentos e doze mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos).

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R$ 42.737,11 (quarenta e dois mil, setecentos e trinta e sete reais e onze centavos) brutos.

Parágrafo 2º - Em caso de eventual prorrogação do ajuste, o aluguel será reajustado anualmente, no dia 01 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 - <u>PAGAMENTO -</u> 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 ao Banco previamente indicado, mediante crédito em nome das **LOCADORAS**, ou de quem por elas expressamente designado.

Parágrafo 1º - Quando ocorrerem eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua 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 x N x 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 - <u>PRAZO DE VIGÊNCIA</u> - O contrato terá validade e produzirá efeitos entre as partes a partir de sua assinatura, com termo final de vigência em 30/10/2025 e efeitos financeiros a partir de 01/11/2024, podendo ambas as partes promoverem o rompimento antecipado do ajuste, mediante notificação formal, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos.

V – <u>RECURSOS FINANCEIROS</u> - 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”, sendo R$ 42.737,11 no elemento de despesa 3390.93 – “Indenizações e Restituições”, para pagamento do aluguel do mês de novembro (sem lastro contratual), e R$ 42.737,11 para o mês de dezembro, no elemento de despesa 3390.39 - "Outros Serviços de Terceiros - P.J., conforme Notas de Empenho nºs. 1859 e 1860, de 02 de dezembro de 2024, e outras que se fizerem necessárias.

VI – <u>IMPOSTOS, SEGURO CONTRA INCÊNDIO E TAXAS</u> - 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 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** deverão comprovar, sempre que solicitados, 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 - <u>CONSERVAÇÃO</u> - 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 - <u>SEGURANÇA DO PRÉDIO</u> - 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 - <u>OBRAS</u> - 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 - <u>REPAROS NECESSÁRIOS</u> – 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 - <u>SEGURANÇA DA LOCAÇÃO</u> – 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 sucessores e suas sucessoras 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 comprador e pela compradora 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 sucessores e suas sucessoras a informarem 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 - <u>RESCISÃO</u> – 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.

Parágrafo único: Caso ocorra o rompimento antecipado do contrato por qualquer uma das partes, por motivo diverso do caput, aquela que der causa estará sujeita ao pagamento de multa equivalente ao montante relativo ao valor de 1(um) aluguel e meio.

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, 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 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 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 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 - <u>FORO</u> - 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 0030993-16.2024.6.26.8000. 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 dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, no livro próprio (SEGCL - 2024), o presente contrato que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelas partes e testemunhas. E eu, Marcelo Henrique Stabile Dias, Coordenador de Contratos Substituto, o conferi.

Claucio Cristiano Abreu Corrêa Pela **LOCATÁRIA.**	Wilson Cavino Godoy Pela **LOCADORA.**	Nélson Monteiro Júnior Pela **LOCADORA.**
Alessandro Dintof **Testemunha.**	Luis Eduardo Simplicio de Lima **Testemunha.**	

Documento assinado eletronicamente por **ROMEU SILVA DE ANDRADE**, **CHEFE DE SEÇÃO**, em 03/12/2024, às 14:31, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **MARCELO HENRIQUE STABILE DIAS**, **COORDENADOR SUBSTITUTO**, em 03/12/2024, 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 03/12/2024, às 18:56, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF**, **SECRETÁRIO**, em 06/12/2024, às 14:02, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **WILSON CAVINO GODOY**, **Usuário Externo**, em 09/12/2024, às 09:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Nelson Monteiro Junior**, **Usuário Externo**, em 12/12/2024, às 14:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **CLAUCIO CRISTIANO ABREU CORRÊA**, **DIRETOR-GERAL**, em 13/12/2024, às 13:24, 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 **6208985** e o código CRC **E931364D**.