



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

CONTRATO N. 066/2023

Contrato para locação de imóvel para abrigar os Cartórios da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão/SC, autorizado pelo Senhor Geraldo Luiz Savi Junior, Secretário de Administração e Orçamento, na fl. 86 do PAE n. 29.393/2023, que entre si fazem o Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina e a empresa PHL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., em conformidade com as Leis n. 8.666/1993 e n. 8.078/1990, e com a Lei n. 8.245/1991, no que couber, tendo sido esta contratação realizada com fulcro no art. 24, inc. X, da Lei n. 8.666/1993.

Pelo presente instrumento particular, de um lado o TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA, órgão do Poder Judiciário da União, inscrito no CNPJ sob o n. 05.858.851/0001-93, com sede na Rua Esteves Júnior, n. 68, nesta Capital, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO, neste ato representado pelo seu Secretário de Administração e Orçamento, Senhor Geraldo Luiz Savi Júnior, inscrito no CPF sob o n. 038.173.219-37, residente e domiciliado em Florianópolis/SC, e, de outro lado, a empresa PHL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., estabelecida na Avenida Marcolino Martins Cabral, s/n, Centro, Tubarão/SC, CEP 88705-110, telefones (48) 3632-8277 / 99902-1928, e-mail phl@phlimoveis.com.br, doravante denominada LOCADORA, inscrita no CNPJ sob o n. 00.832.602/0001-05, neste ato representada por seu Sócio-Administrador, Senhor Henrique Dal Sasso Balsini, inscrito no CPF sob o n. 178.597.279-00, residente e domiciliado em Tubarão/SC, têm entre si ajustado este Contrato para locação de imóvel para abrigar os Cartórios da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão/SC, firmado de acordo com as Leis n. 8.666, de 21 de junho de 1993, e n. 8.078, de 11 de setembro de 1990, e com a Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, no que couber, mediante as cláusulas e condições abaixo enumeradas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem como objeto a locação de imóvel comercial, situado na Avenida Marcolino Martins Cabral, 1.315, salas 45 a 50, Centro, Tubarão/SC, com área total aproximada de 308,40 m² (trezentos e oito vírgula quarenta metros quadrados), com matrícula junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão sob o n. 18.207.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O imóvel ora locado destina-se à instalação dos Cartórios da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão/SC.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A locação obedecerá ao estipulado neste Contrato, bem como às disposições do PAE n. 29.393/2023, além das obrigações assumidas na proposta firmada pela LOCADORA em

31/10/2023, que fazem parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrariem.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1. O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir da data de sua assinatura.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1. O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA, pelo aluguel do imóvel descrito na Cláusula Primeira, o valor mensal de R\$ 6.495,61 (seis mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e sessenta e um centavos), a partir da data estabelecida na subcláusula 12.1.2.

3.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, por meio de ordem bancária, e creditado na conta corrente indicada pela LOCADORA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após o encerramento do período de referência.

3.3. As despesas com energia elétrica, água e esgoto, taxa de coleta de lixo, IPTU, condomínio e seguro correrão à conta do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTAMENTO

4.1. Os preços inicialmente contratados serão reajustados após 1 (um) ano da apresentação da proposta, utilizando-se, para o cálculo, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado na ocasião, ou, na hipótese de extinção deste índice, utilizar-se-á o que venha a substituí-lo, com possibilidade de revisão do valor do aluguel quando houver variação do valor de mercado na região e a comprovação de não existir outro imóvel que atenda às necessidades da Administração.

4.2. Para efeito de reajustamento, os índices iniciais a serem considerados serão os da data da apresentação da proposta.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas correspondentes ao exercício em curso correrão à conta do Programa de Trabalho 02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC, Natureza da Despesa:

a) 3.3.90.39, Elemento de Despesa Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Subitem 10 – Locação de Imóveis; e

b) 3.3.90.93, Elemento de Despesa Indenizações e Restituições, Subitem 02 – Restituições.

5.1.1. As despesas com o pagamento de energia elétrica correrão à conta das Notas de Empenho emitidas para atender as referidas despesas no presente exercício.

5.1.2. Os créditos e respectivos empenhos relativos aos exercícios subsequentes serão registrados mediante apostilamento.

CLÁUSULA SEXTA - DO EMPENHO DA DESPESA

6.1. Para atender as despesas do exercício em curso, foram emitidas as Notas de Empenho n. 2023NE000894 e 2023NE000895, em 13/12/2023, nos valores de R\$ 2.780,00 (dois mil, setecentos e oitenta reais) e R\$ 240,10 (duzentos e quarenta reais e dez centavos), respectivamente.

6.1.1. As parcelas de despesas a serem executadas em exercício futuro serão cobertas por créditos orçamentários e notas de empenho emitidas em época própria.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA OCUPAÇÃO

7.1. O LOCATÁRIO declara receber as salas comerciais, objeto do presente Contrato, que se destina à instalação dos Cartórios da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão/SC, comprometendo-se, assim, a não lhe dar outra destinação, senão a que declarou.

CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA INICIAL

8.1. Previamente à ocupação, será realizada vistoria conjunta, da qual será lavrado termo, contemplando o conteúdo do modelo do anexo ao presente Contrato, incluindo registros fotográficos, registrando o estado da edificação, que será assinado pelos Chefes de Cartório da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais, ou seus substitutos, e pela LOCADORA e juntado aos autos do PAE n. 29.393/2023.

CLÁUSULA NONA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

9.1. Finda a locação, será o imóvel devolvido nas mesmas condições em que tenha recebido o LOCATÁRIO, a serem aferidas por meio da realização de nova vistoria conjunta, da qual será lavrado termo, contemplando o conteúdo do modelo do anexo ao presente Contrato.

9.1.1. Caso a vistoria aponte a necessidade de realização de reparos, esses serão indenizados pelo LOCATÁRIO, com base nos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços, materiais e insumos diversos descritos nas tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS IMPREVISTOS

10.1. A LOCADORA não se responsabiliza pelos prejuízos que o LOCATÁRIO venha a sofrer durante a locação, decorrentes de tempestades, inundações ou raios, devendo o LOCATÁRIO, caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1. O LOCATÁRIO se obriga a:

11.1.1. promover, por meio de seu representante, os servidores titulares das funções de Chefe de Cartório da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais, ou seus substitutos, individual ou coletivamente, o acompanhamento e a fiscalização da locação, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da LOCADORA;

11.1.2. efetuar o pagamento à LOCADORA, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas na Cláusula Terceira deste Contrato;

11.1.3. comunicar à LOCADORA, a qualquer tempo, por escrito, a intenção de desocupação das salas comerciais, objeto deste Contrato, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

11.1.4. pagar as despesas com taxa de coleta de lixo, seguro, IPTU, condomínio, água e esgoto, e energia elétrica; e

11.1.5. indenizar, na ocasião da devolução do imóvel, com base nos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços, materiais e insumos diversos descritos nas tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, os reparos necessários ao restabelecimento das condições em que o imóvel se encontrava no momento da disponibilização, conforme termo de vistoria a que se refere a Cláusula Oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

12.1. A LOCADORA ficará obrigada a:

12.1.1. locar as salas comerciais nas condições, no preço e no prazo estipulados neste Contrato;

12.1.2. disponibilizar o imóvel para ocupação a partir de 18/12/2023, após a realização da vistoria conjunta;

12.1.3. não transferir, no todo ou em parte, o objeto do presente Contrato, sem prévia comunicação ao LOCATÁRIO;

12.1.4. realizar as manutenções de responsabilidade do proprietário, assim entendidas como aquelas não decorrentes do desgaste natural ou da utilização do imóvel; e

12.1.5. manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 29.393/2023.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS PENALIDADES

13.1. Se a LOCADORA descumprir as condições deste Contrato, ficará sujeita às penalidades estabelecidas na Lei n. 8.666/1993.

13.1.1. Consoante previsto na Portaria P n. 136, de 14 de outubro de 2021:

13.1.1.1. As infrações consideradas como leves serão penalizadas com a advertência;

13.1.1.2. As infrações consideradas como médias serão penalizadas com multa de 5% do valor mensal do contrato;

13.1.1.3. As infrações consideradas como graves serão penalizadas com multa de 10% do valor mensal do contrato;

13.1.1.4. As infrações consideradas como gravíssimas serão penalizadas com suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o TRE-SC, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

13.1.1.5. Em caso de reincidência em período inferior a três meses, a infração será classificada em nível imediatamente superior à anterior;

13.2. Conforme previsto no artigo 87 da Lei n. 8.666/1993, nas hipóteses de inexecução total ou parcial, com rescisão contratual deste Contrato, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

a) no caso de inexecução parcial sem rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal estimado do contrato;

b) no caso de inexecução parcial com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o resultado da multiplicação do valor estimado mensal pelo número de meses restantes para o encerramento da vigência deste Contrato, a contar do mês do inadimplemento;

c) no caso de inexecução total com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado total deste Contrato;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior.

13.3. A sanção estabelecida na alínea “d” da subcláusula 13.2 é de competência do Presidente do TRE-SC.

13.4. A pena de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções previstas na Lei n. 8.666/1993.

13.5. Da decisão que aplicar a penalidade prevista na alínea “d” da subcláusula 13.2, caberá pedido de reconsideração, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da intimação do ato.

13.6. O prazo para a apresentação de defesa prévia, quanto à aplicação das demais penalidades, será de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da notificação.

13.6.1. Transcorrido *in albis* o prazo para a apresentação de defesa prévia ou após a apresentação da defesa prévia, a autoridade competente, se for o caso, aplicará a respectiva penalidade e estabelecerá prazo de 5 (cinco) dias úteis para a apresentação de recurso, contado do primeiro dia útil subsequente ao recebimento da notificação.

13.6.2. Os recursos serão dirigidos ao Diretor-Geral, por intermédio do Secretário de Administração e Orçamento, o qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhá-los ao Diretor-Geral, devidamente informados, devendo, neste caso, a decisão ser proferida em 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento do recurso.

13.6.3. Com a decisão do recurso ou do pedido de reconsideração referente à penalidade prevista na alínea “d” da subcláusula 13.2 exaure-se a esfera administrativa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO

14.1. O Contrato poderá ser rescindido nos termos das Leis n. 8.245/1991 e 8.666/1993.

14.2. Nos casos de rescisão, previstos nos incisos I a VIII e XVIII do artigo 78 da Lei n. 8.666/1993, sujeita-se a LOCADORA ao pagamento de multa, nos termos das alíneas “b” ou “c” da subcláusula 13.2, sem prejuízo da possibilidade de aplicação das penalidades previstas na subcláusula 13.1.1.4 e na alínea “d” da subcláusula 13.2.

14.3. No caso de rescisão previsto no art. 4º, *caput*, da Lei n. 8.245/1991, convencionou-se a multa devida pelo LOCATÁRIO em 5% (cinco por cento) do valor mensal do aluguel, multiplicada pelo número de meses restantes para o encerramento da vigência do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

15.1. É vedada às partes a utilização, para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

15.2. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial dos dados pessoais e dos dados pessoais sensíveis – repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo se decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

15.3. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

15.4. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o LOCATÁRIO, em razão da execução do serviço objeto deste Contrato, tem acesso a dados pessoais dos representantes e/ou empregados DA LOCADORA, tais como número do CPF e do RG e endereços eletrônico e residencial, os quais receberão tratamento conforme a legislação, para o cumprimento das atribuições do LOCATÁRIO.

15.5. A LOCADORA declara que tem ciência dos termos da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação, com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo LOCATÁRIO.

15.6. A LOCADORA fica obrigada a comunicar ao LOCATÁRIO, em até 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente relacionado a acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

15.7. A LOCADORA é responsável, no término do presente contrato, pela devolução dos dados ao LOCATÁRIO ou pela sua eliminação, quando for o caso, não devendo armazená-los ou repassá-los a terceiros, salvo nas hipóteses de obrigação legal ou contratualmente previstas, devendo, em todo caso, observar os preceitos da Lei Geral de Proteção de Dados.

15.8. Quando for caso de eliminação dos dados, a LOCADORA deverá informar ao LOCATÁRIO a realização do procedimento e a metodologia empregada, para confirmar a destinação das informações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

16.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar, à sua conta, a publicação deste Contrato e de todos os Termos Aditivos a ele referentes, no Diário Oficial da União, no prazo previsto pela Lei n. 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Para dirimir as questões oriundas do presente Contrato, será competente o Juízo Federal da Capital do Estado de Santa Catarina.

E, para firmeza, como prova de haverem, entre si, ajustado e contratado, depois de lido e achado conforme, é firmado o presente Contrato pelas partes abaixo, dele sendo extraídas as cópias necessárias para a sua publicação e execução.

Florianópolis, 14 de dezembro de 2023.

LOCATÁRIO:

GERALDO LUIZ SAVI JÚNIOR
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E ORÇAMENTO

LOCADORA:

HENRIQUE DAL SASSO BALSINI
SÓCIO-ADMINISTRADOR

ANEXO AO CONTRATO N. 066/2023

Termo de Vistoria de Imóvel Locado			
Seção de Engenharia e Arquitetura / CIS / SAO / TRE-SC			
Rev.02 (de 9.5.2022)			
1	DADOS GERAIS DO IMÓVEL		
Imóvel destinado para o Cartório(s) Eleitoral(is) de			
Área do Imóvel			m²
Endereço			
Proprietário(s) / Locador			
Data da Vistoria			
2	ANÁLISE DOCUMENTAL (*)		
Há Habite-se junto à Prefeitura Municipal?		SIM	NÃO
Há Habite-se junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina?		SIM	NÃO
Projetos arquitetônico e complementares foram disponibilizados ao TRE-SC?		SIM	NÃO
(*) Requerer cópia dessas documentações ao proprietário/locador.			
3	ANÁLISE DAS CONDIÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL (**)		
	Vistoria INICIAL do imóvel (preencher ANTES da ocupação)	checklist de ENTREGA do imóvel (preencher ao final da locação)	
ÁREA EXTERNA			
Pintura (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Iluminação (condições das luminárias e lâmpadas)			
Grades em portas e janelas (avaliar necessidade e adequação das grades, se houver)			
Cobertura/Telhados (estado de conservação; ausência de patologias)			
Esquadrias de portas e janelas (estado de conservação; funcionamento; integridade)			
Área ajardinada			
Estacionamento			
Identificação e adequação de vaga para pessoa com deficiência (se houver)			
Acesso à Pessoa com Deficiência (presença de rampas, corrimãos, guarda-corpo; piso antiderrapante; largura da rampa e da porta principal)			
ÁREA INTERNA			
Pintura de paredes (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Pintura de forro/laje (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Pintura de esquadrias de portas e janelas (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Pisos e rodapés (ausência de patologias; aderência; condições gerais)			
Esquadrias de portas e janelas (estado de conservação; vedação; funcionamento; integridade)			
Largura das portas (em especial, porta do sanitário adaptado à pessoa com deficiência)			
Sanitário adaptado à pessoa com deficiência (dimensões adequadas à movimentação da cadeira de rodas; existência de barras de apoio próximas ao vaso sanitário e ao lavatório; torneira adequada)			
Bancadas, louças e metais sanitários (qualidade; funcionamento; ausência de patologias)			
Persianas (qualidade e funcionamento, quando houver)			
Trincos e fechaduras (estado de conservação, funcionamento, eventuais defeitos ou dificuldade no seu manuseio)			
INSTALAÇÕES			
Funcionamento das instalações elétricas (organização do QG; funcionamento dos disjuntores; interruptores; tomadas; número adequado de luminárias; funcionamento das lâmpadas)			
Funcionamento das instalações hidrossanitárias (torneiras; descargas; ausência de entupimentos; registros)			
Existência e adequação da rede lógica			
Preparação para a instalação de ar condicionado (infraestrutura elétrica e drenagem)			
EQUIPAMENTOS (quando houver)			
Elevadores (funcionamento; estado de conservação)			
Plataformas elevatórias (funcionamento; estado de conservação)			
Aparelhos de ar condicionado (funcionamento; estado de conservação)			
Conjunto motor-bomba (funcionamento; estado de conservação)			
Combate e Prevenção à Incêndio (extintores, iluminação de emergência,			
Outro: _____			
(**) DESCRVER DETALHES DAS CONDIÇÕES DOS ELEMENTOS E MANTER REGISTRO FOTOGRÁFICO.			
4	SITUAÇÃO GERAL DO IMÓVEL		
Limpeza geral das áreas internas (ausência de vestígios de tinta, poeira, manchas em paredes e pisos)	OK	NÃO OK	
Limpeza geral das áreas externas (ausência de vestígios de tinta, manchas em paredes e pisos, jardim)	OK	NÃO OK	
Chaves (quantidade de chaves entregues - porta principal; condomínio; portas internas)			
5	REGISTRO FOTOGRÁFICO (ANEXO)		