



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo

Aos catorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte, na sede do Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo, na Rua Francisca Miquelina, n.º 123, nesta Capital, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, a **União**, por meio do **Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo**, C.N.P.J. n.º 06.302.492/0001-56, neste ato representado pelo seu Presidente, Desembargador Waldir Sebastião de Nuevo Campos Junior, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, o senhor **Domingos Fiorino Llorca**, CPF n.º 074.602.178-08, residente na Av. Prof. Alceu Maynard Araújo, 650, ap. 184-A, Vila Cruzeiro, CEP 04726-160, nesta capital, o senhor **Renato Kazuo Takasu**, CPF 055.672.968-43, e a senhora **Maria Cristina Kfourri de Souto Gatti Takasu**, CPF 074.256.408-80, residentes na Rua Manuel Ribeiro da Cruz, n.º 119, CEP 04716-030, Chácara Santo Antonio, nesta capital, doravante denominados simplesmente **LOCADORES**, que assinam o presente contrato de locação de imóvel, sujeitando-se os contratantes às normas da Lei n.º 8.245/91, alterada pelas Leis n.º 12.112/2009 e 12.744/2012, e, subsidiariamente às Leis n.ºs 8.666/93 e 9.069/95 c/c a Lei n.º 10.192/2001, e às cláusulas e condições seguintes:

I - OBJETO DO CONTRATO - Os outorgantes **LOCADORES** dão em locação à **LOCATÁRIA**, para instalação de dependência da Justiça Eleitoral – Cartório da **260ª Zona Eleitoral – Ipiranga**, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus; situado na Rua Bom Pastor, 2202/2204, nesta Capital; com aproximadamente 542 m² de área construída; conforme o Certificado de Regularização (ou documento equivalente) a ser expedido pela municipalidade, em conformidade com a Lei n.º 17.202/2019, assim que deferido o requerimento protocolizado sob n.º 20486/2020; conforme as normas da Saúde Pública; inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 043.051.0029-0 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo D.L.F. n.º 14/2020, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

Parágrafo 1º - Os **LOCADORES** comprometem-se a entregar cópia do “certificado de regularização”, “auto de regularização”, ou documento equivalente, que ateste a regularidade da área construída do imóvel locado em consonância com a Lei 17.202/2019, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da regularização definitiva a cargo da Prefeitura, mediante finalização do processo/requerimento protocolizado sob n.º 20486/2020.

Parágrafo 2º - Os LOCADORES comprometem-se a promover a averbação da área total construída do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em conformidade com o “certificado de regularização”, “auto de regularização” ou documento equivalente, a ser expedido pela Municipalidade nos termos do parágrafo anterior, bem como a apresentar à LOCATÁRIA a matrícula atualizada, contendo tal averbação, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da regularização definitiva a cargo da Prefeitura de São Paulo, resultante do processo/requerimento protocolizado sob nº 20486/2020.

Parágrafo 3º - A documentação necessária a comprovar o cumprimento dos parágrafos 1º e 2º desta cláusula deverá ser apresentada em via original ou por qualquer outro processo de cópia, desde que autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração, mediante apresentação do original.

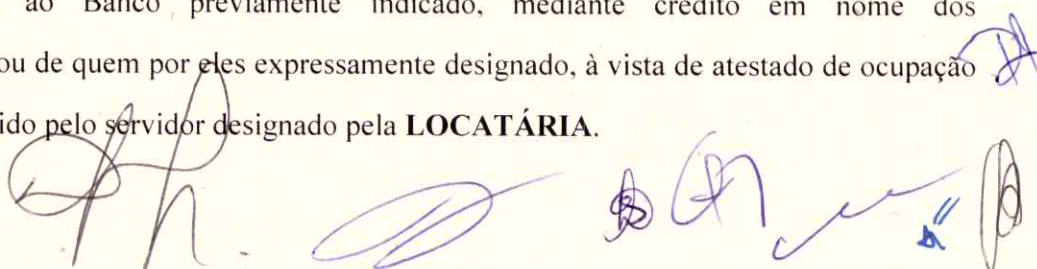
Parágrafo 4º - Na hipótese de inviabilidade de cumprimento do estipulado nos parágrafos 1º e 2º desta cláusula, por fato atribuível a terceiros, tais como Órgãos Públicos Municipais, Cartório de Registro de Imóveis, Receita Federal, Previdência Social, ou Corpo de Bombeiros, e desde que os LOCADORES comprovem ter adotado as providências que lhe competiam para consecução da obrigação, bem como apresentem as informações sobre o andamento de tais providências à LOCATÁRIA, esta poderá conceder a prorrogação do prazo fixado para atendimento à citada exigência.

II - VALOR DO CONTRATO - O valor total do presente contrato é de R\$ 267.280,08 (duzentos e sessenta e sete mil, duzentos e oitenta reais e oito centavos).

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R\$ 11.136,67 (onze mil, cento e trinta e seis reais e sessenta e sete centavos).

Parágrafo 2º - O aluguel será reajustado anualmente, no dia 17 de fevereiro, 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, considerando-se como data de pagamento o dia da emissão da ordem bancária ao Banco, previamente indicado, mediante crédito em nome dos LOCADORES, ou de quem por eles expressamente designado, à vista de atestado de ocupação do imóvel, expedido pelo servidor designado pela LOCATÁRIA.



IV - PRAZO DE VIGÊNCIA - O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses, de 17/02/2020 a 16/02/2022.

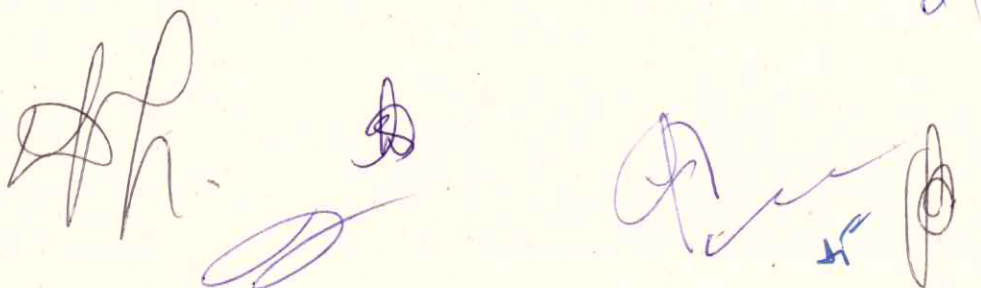
Parágrafo 1º - Findo o prazo acima, por expressa vontade das partes, a locação, com todas as cláusulas deste contrato, poderá sofrer, mediante a elaboração de termos aditivos, prorrogações por iguais e sucessivos períodos de 24 (vinte e quatro) meses, até o limite de 8 (oito) anos da data de início da 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 dos **LOCADORES** será por meio de carta protocolada na Secretaria do TRE-SP e, a da **LOCATÁRIA**, por ofício numerado, ambos assinados pelo 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 02122003320GP0035 - "Julgamento de Causas e Gestão administrativa na Justiça Eleitoral", elemento de despesa 3390.36 - "Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física", conforme Notas de Empenho n.ºs 490 e 491, de 14/02/2020, 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 dos **LOCADORES**, 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 – OS **LOCADORES** 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.

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there are two smaller, more compact signatures. On the right, there is a signature that appears to be a name followed by a surname, with a small mark below it. The signatures are scattered across the bottom of the page, below the main text.

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 dos **LOCADORES**.

Parágrafo único – Os **LOCADORES** 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 dos **LOCADORES**, 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 dos **LOCADORES**.

X - REPAROS NECESSÁRIOS – OS **LOCADORES** 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 os **LOCADORES** 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 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 comprador as condições deste contrato.

Parágrafo 1º - Os **LOCADORES** 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 representantes, bem como sobre a validade dos mandatos concedidos, apresentando-as e comprovando-as, a qualquer tempo, mediante solicitação da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo 2º - OS LOCADORES obrigam-se por si e seus sucessores 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 ato constitutivo, de endereços ou dados para contato, entre outras que possam afetar o exercício do mandato concedido pelos **LOCADORES** 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.

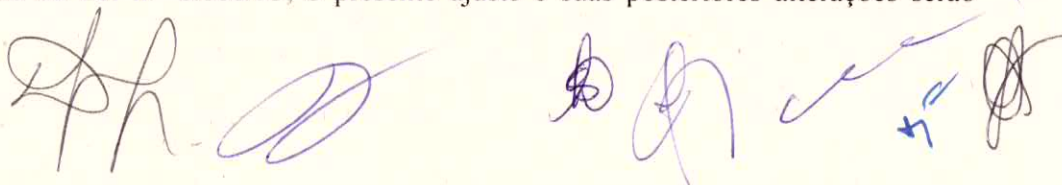
XII - RESCISÃO – O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, pela **LOCATÁRIA**, caso ocorram quaisquer dos fatos elencados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei n. 8.666/93, ficando a mesma isenta de pagamento de multa, quando o ato estiver respaldado em razões de interesse 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 qualquer 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 designado 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

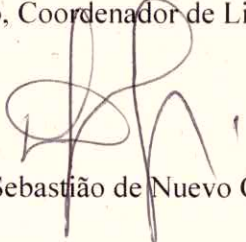


publicados no Diário Oficial da União, no prazo legal, correndo a despesa por conta de dotação própria da **LOCATÁRIA** para este fim.

Parágrafo único - Havendo necessidade de lavratura de termo aditivo a este contrato, para benefício unilateral dos **LOCADORES**, 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.

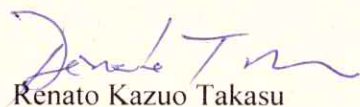
E, por se acharem as partes assim contratadas, foi dito que aceitavam, em todos os seus termos, o presente contrato. Foram testemunhas, a todo o ato presentes, os Senhores Alessandro Dintof e Camila Chung dos Santos, brasileiros, residentes nesta Capital. E, para constar e produzir os efeitos legais, eu , Luciana de Oliveira Silva, Chefe da Seção de Gestão de Contratos de Locação e Aquisição, lavrei a folhas 58 a 63 do livro próprio (n.º 136-A) o presente contrato que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelas partes e testemunhas. E eu, , Charles Teixeira Coto, Coordenador de Licitações e Contratos, o conferi.



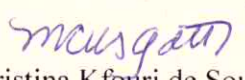
Waldir Sebastião de Nuevo Campos Jr.



Domingos Fiorino Llorca



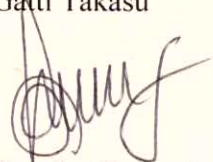
Renato Kazuo Takasu



Maria Cristina Kfour de Souto Gatti Takasu



Alessandro Dintof



Camila Chung dos Santos