



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contrato de locação de imóvel para instalação do cartório da 373ª Zona Eleitoral - Capão Redondo, 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 pelo seu Presidente, Desembargador Waldir Sebastião de Nuevo Campos Junior, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a senhora **Gaicos Ramos Carmona**, CPF N.º 050.228.638-55, residente na Estrada de Itapecerica, n.º 3.250, apto. 121, bloco 4, bairro Capão Redondo, nesta Capital, CEP 05835-004, o senhor **Oleran Psuvurshi Ramos Calil**, CPF N.º 963.433.979-49, residente na Rua João Moura, n.º 192, apto. 111, bairro Jardim América, nesta Capital, CEP 05412-001, a senhora **Najla Barchin Calil Czar**, CPF N.º 032.252.538-12, residente na Avenida Quinze de Novembro, n.º 990, apto. 24, bloco 1, Centro, Itapecerica da Serra/SP, CEP 06850-100, e a senhora **Suleima Ramos Calil**, CPF N.º 147.735.188-47, residente na Rua Iubatinga, n.º 77, apto. 63, nesta Capital, CEP 05716-110, doravante denominados simplesmente **LOCADORES**, assinam o presente contrato de locação de imóvel, sujeitando-se os contratantes à 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, o Cartório da 373ª Zona Eleitoral – Capão Redondo, o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em perfeitas condições para o uso a que se destina, situado na Estrada de Itapecerica, 2720, nesta Capital, com aproximadamente 544 m² de área construída, compreendendo os pavimentos piso térreo, e recuo frontal para estacionamento a ser utilizado com exclusividade pelo Cartório, excluindo-se a área defronte à rampa de acesso ao subsolo, com o Auto de Regularização da Municipalidade (habite-se) n.º 2003/05154-00, conforme as normas da Saúde Pública, inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte sob o n.º 183.091.0240-1 e isento de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, tudo conforme consta do Processo D.L.F. n.º 05/2021, que fica fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição.

Parágrafo 1º - Os **LOCADORES** comprometem-se a providenciar a alteração de titularidade do imóvel junto aos cadastros da Prefeitura Municipal de São Paulo, a fim de constar o nome de, ao menos um dos herdeiros do senhor Natalino Calil, em lugar de seu nome, na certidão de dados cadastrais do IPTU, devendo apresentar à **LOCATÁRIA** o respectivo protocolo de solicitação, em até 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato.

Parágrafo 2º - A documentação necessária a comprovar o cumprimento do parágrafo 1º 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 3º - 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 analisará a possibilidade de conceder a prorrogação do prazo fixado para atendimento à citada exigência.

II - VALOR DO CONTRATO - O valor total do presente contrato é de R\$ 376.368,00 (trezentos e setenta e seis mil, trezentos e sessenta e oito reais).

Parágrafo 1º - O aluguel mensal é de R\$ 15.682,00 (quinze mil, seiscentos e oitenta e dois reais).

Parágrafo 2º - O aluguel será reajustado anualmente, no dia vinte e dois 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 22/02/2021 (vinte e dois de fevereiro de dois mil e vinte e um) a 21/02/2023 (vinte e um de fevereiro de dois mil e vinte e três).

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 02122057020GP0035, elemento de despesa 3390.36 - “Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física”, conforme Notas de Empenho n.ºs 356, 357, 358 e 359, de dezenove de fevereiro de dois mil e vinte e um, 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.

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 estarem as partes justas e acertadas, firmam o presente instrumento, por meio do Sistema Eletrônico de Informações do TRE-SP, no processo administrativo nº 0045642-25.2020.6.26.8000. Foram testemunhas os senhores Alessandro Dintof e Omar Gazzal Bannout, 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 aos vinte e dois dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um, no livro próprio (n.º 139-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 Junior

Gaicos Ramos Carmona

Oleran Psuvurshi Ramos Calil

Najla Barchin Calil Czar

Suleima Ramos Calil

Alessandro Dintof

Omar Gazzal Bannout

Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA DE OLIVEIRA SILVA, CHEFE DE SEÇÃO**, em 22/02/2021, às 20:40, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Oleran Psuvurshi Ramos Calil, Usuário Externo**, em 22/02/2021, às 20:45, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Gaicos Ramos Carmona, Usuário Externo**, em 22/02/2021, às 21:06, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Najla Barchin Calil Czar, Usuário Externo**, em 23/02/2021, às 09:52, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **OMAR GAZZAL BANNOUT, ASSISTENTE**, em 23/02/2021, às 11:43, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRO DINTOF, SECRETÁRIO**, em 23/02/2021, às 11:45, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Suleima Ramos Calil, Usuário Externo**, em 23/02/2021, às 15:39, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **CHARLES TEIXEIRA COTO, COORDENADOR**, em 23/02/2021, às 22:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **WALDIR SEBASTIÃO DE NUEVO CAMPOS JUNIOR, PRESIDENTE**, em 25/02/2021, às 19:25, 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 **2631741** e o código CRC **8E513672**.