



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE SÃO PAULO
DIVISÃO DE GESTÃO DE CONTRATOS

CONTRATO DETRAN-SP Nº 115/2026

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA TENENTE ALBERTO SPICCIATTI, Nº 71, BAIRRO DA BARRA FUNDA, SÃO PAULO - SP, DESTINADO A ABRIGAR A SUPERINTENDÊNCIA DO DETRAN-SP NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, OU PARA QUALQUER OUTRO SERVIÇO DE INTERESSE DA AUTARQUIA.

Aos 25 dias do mês de setembro de 2026, tem as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado como **LOCADORA**, a empresa **CMV AUTOMAÇÃO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.813.996/0001-01, com sede à Rua Conselheiro Zacarias nº 201, bairro Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP: 01429-020, neste ato representada pelo Diretor Presidente, o Senhor Victor Nacim Abbud, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 2.862.037-9 – SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 108.726.398-00, e, de outro lado, como **LOCATÁRIO**, o **DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO – DETRAN-SP**, Autarquia instituída nos termos da Lei Complementar nº 1.195/2013, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob nº 15.519.361/0001-16, com sede na Rua João Brícola, nº 32, centro, CEP: 01014-010, São Paulo - SP, neste ato representado por sua Diretora de Administração e Logística, a Senhora Viviane Fernanda Dutra, portadora do RG nº 40.689.062-72, inscrita no CPF nº 923.933.570-68, no uso das competências atribuídas pelos itens 1 e 2 do parágrafo único do artigo 14 do Anexo I do Decreto estadual nº 69.759, de 31 de julho de 2025, que alterou o Decreto estadual nº 69.053, de 14 de novembro de 2024, em conjunto com os incisos I e II do parágrafo único do artigo 60 da Portaria Normativa DETRAN-SP nº 44, de 29 de agosto de 2025, que assinam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, inexigível a licitação, com fundamento no artigo 74, *caput*, inciso V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devidamente autorizada pela autoridade competente, conforme processo mencionado em epígrafe, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, LOCADORA, aluga ao segundo signatário, doravante denominado, simplesmente, LOCATÁRIO, o imóvel situado na Rua Tenente Alberto Spicciatti, nº 71, bairro da Barra Funda, São Paulo - SP, CEP: 01140 - 130, com área total de 3.184,95 m², adquirido conforme matrícula nº 134.734, no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, para a finalidade exposta no preâmbulo e sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato de locação é de 05 (cinco) anos, a começar em 25/9/2026 e terminar em 24/9/2031.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula Primeira, e subsistente a situação fática que deu lastro à contratação, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestada neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a da LOCADORA, em forma de comunicação protocolada na unidade de despesa interessada ou no órgão autárquico competente, e, a do LOCATÁRIO, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na Cláusula Décima Primeira.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALUGUEL

O aluguel mensal é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da avaliação do imóvel, realizada em 25/03/2026, com base na correspondente variação do Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE) ou, se for extinto, em outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração.

PARÁGRAFO ÚNICO

Os valores devidos a título de aluguel passarão a ser devidos a partir de 25/9/2026.

CLÁUSULA QUARTA - FACULDADE DO LOCATÁRIO

Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do LOCATÁRIO, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

PARÁGRAFO ÚNICO - DAS VISTORIAS E DEVOLUÇÃO DAS CHAVES

Ao termo final do Contrato, ou conforme o caso, à data em que o LOCATÁRIO for desocupar o imóvel, a LOCADORA poderá vistoriá-lo quantas vezes entender necessário, mediante a prévia comunicação com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, a fim de acompanhar as providências que o LOCATÁRIO deverá realizar para que a devolução da posse do Imóvel se faça conforme as regras do Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Brasil S.A., agência 3569-6, conta-corrente nº 27774-6, ou ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel após a liquidação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula Quarta, ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 2º, inc. III, do Decreto estadual nº 67.608, de 27 de março de 2023, c/c o art. 1º do Decreto estadual nº 32.117, de 10 de agosto de 1990.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados “pro rata tempore” em relação à mora ocorrida.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome da LOCADORA no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento. O cumprimento desta condição poderá se dar pela comprovação, pela LOCADORA, de que os registros estão suspensos, nos termos do art. 8º da Lei estadual nº 12.799, de 11 de janeiro de 2008.

PARÁGRAFO QUARTO

Na hipótese de inscrição da LOCADORA no CADIN ESTADUAL, a LOCATÁRIA deverá notificar a LOCADORA, mediante carta com aviso de recebimento ou por correio eletrônico, nos endereços abaixo indicados, para que, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento da referida notificação, regulariza a pendência que deu causa à inscrição, sob pena de retenção do pagamento do aluguel até a comprovação da regularização da situação da LOCADORA perante o CADIN ESTADUAL.

Endereço: Rua Canadá, 107, Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 01436-000.

E-mail: caabbud@terra.com.br

PARÁGRAFO QUINTO

Por ocasião do pagamento, será efetuada a retenção de tributos determinada por lei, quando for estabelecida a exigência na legislação vigente.

CLÁUSULA SEXTA - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

Por expressa disposição deste contrato, caberá ao LOCATÁRIO o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre o IMÓVEL durante o período de vigência da locação, nos termos dos arts. 22, inciso VIII, e 25 da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A responsabilidade do LOCATÁRIO terá início na data em que ocorrerem, cumulativamente, o início da vigência contratual e a efetiva disponibilização do IMÓVEL para sua ocupação, cessando na data da restituição formal das chaves à LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO

No primeiro e no último exercício financeiro abrangidos pelo contrato, o IPTU será suportado pelo LOCATÁRIO de forma proporcional ao período efetivo da locação, mediante aplicação do critério *pro rata temporis*, considerando-se:

I – o valor total do IPTU lançado para o respectivo exercício, já deduzidos eventuais descontos, abatimentos, remissões ou outros benefícios concedidos pelo Município;

II – o número de dias corridos compreendidos entre o início da responsabilidade do LOCATÁRIO e o último dia do respectivo exercício ou, no exercício de encerramento da locação, entre o primeiro dia do ano e a data da restituição formal do IMÓVEL; e

III – o número total de dias do respectivo exercício, considerando sempre 365 dias.

IV - O valor proporcional será apurado de acordo com a seguinte fórmula:

Valor proporcional do IPTU = valor anual do IPTU × número de dias de responsabilidade do

LOCATÁRIO ÷ número de dias do exercício.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O pagamento será realizado de forma direta pelo LOCATÁRIO ao Município de São Paulo, mediante utilização dos documentos de arrecadação ou boletos correspondentes às parcelas vincendas.

A LOCADORA deverá fornecer ao gestor ou ao fiscal do contrato, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do respectivo vencimento:

- I – a notificação de lançamento do IPTU;
- II – o número de cadastro do imóvel perante o Município – SQL;
- III – os documentos de arrecadação ou as informações necessárias para sua emissão; e
- IV – a memória de cálculo do valor proporcional atribuído ao LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO QUARTO

Caso a LOCADORA tenha efetuado o pagamento integral do IPTU do exercício ou o pagamento de uma ou mais parcelas, o LOCATÁRIO realizará o respectivo reembolso, limitado ao valor proporcional correspondente ao período de sua responsabilidade contratual.

O reembolso dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

- I – notificação de lançamento do IPTU;
- II – comprovante do pagamento efetuado pela LOCADORA;
- III – nota de débito emitida pela LOCADORA; e
- IV – memória de cálculo demonstrando o valor proporcional devido pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO QUINTO

Na apuração do reembolso serão deduzidos todos os valores já pagos diretamente pelo LOCATÁRIO ao Município, não podendo a soma dos pagamentos diretos e dos reembolsos superar o valor proporcional do IPTU correspondente ao período efetivo da locação.

PARÁGRAFO SEXTO

Eventuais multas, juros, atualização monetária ou outros encargos decorrentes do atraso na entrega dos documentos ou das informações necessárias ao pagamento, quando imputável à LOCADORA, serão por ela integralmente suportados.

PARÁGRAFO SÉTIMO

Excetuado o IPTU, os demais impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva da LOCADORA, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – SEGURANÇA E ACESSIBILIDADE DO PRÉDIO

Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, acessibilidade, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta da LOCADORA.

CLÁUSULA OITAVA – OBRAS

O LOCATÁRIO poderá realizar no imóvel, às suas expensas, as modificações, adequações e obras de adaptação já discutidas e previamente aprovadas pela LOCADORA (Anexo I), que desde já declara ciência e concordância com sua execução. Quaisquer outras intervenções, modificações ou obras não previamente discutidas entre as Partes deverão ser previamente comunicadas pelo LOCATÁRIO e dependerão de autorização expressa e escrita da LOCADORA para sua execução.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As intervenções referidas no *caput* compreendem as adequações não estruturais previstas no referido documento, inclusive serviços de demolição e retirada, adequações civis, execução e remanejamento de divisórias, forros, revestimentos, pisos e portas, pintura e acabamento, adequações de acessibilidade, climatização, instalações elétricas e de iluminação, infraestrutura de rede e dados, CFTV, proteção contra incêndio, elaboração de projetos executivos e demais serviços complementares nele especificados.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O detalhamento técnico das intervenções previstas no *caput* poderá ser objeto de ajustes pontuais decorrentes do desenvolvimento dos projetos executivos ou de necessidades técnicas constatadas durante sua execução, desde que tais ajustes sejam compatíveis com a finalidade das intervenções originalmente previstas, não impliquem alteração estrutural do imóvel e sejam devidamente justificados pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Quaisquer intervenções, modificações ou obras que não estejam compreendidas no documento referido no *caput*, ou nos ajustes admitidos pelo Parágrafo Segundo, deverão ser previamente comunicadas pelo LOCATÁRIO e dependerão de autorização expressa e escrita da LOCADORA para sua execução.

CLÁUSULA NONA – CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO deverá trazer o imóvel 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 decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - REPAROS NECESSÁRIOS

A LOCADORA deverá ser notificada por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula Sétima, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, o LOCATÁRIO mandará executar os serviços, descontando do aluguel, obrigando-se a indenizar o LOCATÁRIO pelas perdas comprovada efetivamente incorridas em razão da inércia da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o LOCATÁRIO não mais necessitar do imóvel para abrigar a Superintendência que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, inclusive na hipótese de eventual transferência para o Centro Administrativo Campos Elíseos, na forma prevista neste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

Constituirá igualmente motivo para extinção do contrato, eventual constatação de que a

LOCADORA mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do LOCATÁRIO ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, nos termos do artigo 14, inciso IV, da Lei federal nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

A LOCADORA declara renunciar, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no artigo 571 do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao LOCATÁRIO, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato. Para este fim, será o contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essas providências e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS

Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer por culpa da LOCADORA.

PARÁGRAFO ÚNICO

Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94, da Lei federal nº 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, c/c art. 22 do Decreto estadual nº 68.155, de 09 de dezembro de 2023.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CLÁUSULA PENAL

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

PARÁGRAFO ÚNICO

Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula Quarta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - VALOR DO CONTRATO

O valor total estimado do presente contrato é de R\$ 16.138.444,00 (dezesseis milhões, cento e trinta e oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais), para o período de 60 (sessenta) meses de vigência, compreendendo o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para as despesas com a locação do imóvel, e de R\$ 1.138.444,00 (um milhão, cento e trinta e oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais) para as despesas com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho 04125512249900000, Sub-elemento econômico 339039 – Aluguéis de Imóveis – Pessoa Jurídica, da Unidade Gestora responsável do(s) respectivo(s) orçamento(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DECLARAÇÃO DA LOCATÁRIA

O LOCATÁRIO declara sob sua responsabilidade que foram observados os requisitos do artigo 72 da Lei federal nº 14.133, de 2021, na instrução do processo de contratação direta para a locação do imóvel por inexigibilidade de licitação, conforme fundamentação contida no preâmbulo e demais justificativas constantes do respectivo processo administrativo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO DO CONTRATO

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações.

Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, lavrou-se este termo, por todas assinadas, inclusive pelas testemunhas abaixo elencadas, atendidas as formalidades legais.

VIVIANE FERNANDA DUTRA
Diretora de Administração e Logística
DETRAN-SP
LOCATÁRIO

VICTOR NACIM ABBUD
Diretor-Presidente
CMV AUTOMAÇÃO S.A.
LOCADORA

Testemunhas:

Henrique Kadekaro
RG nº 14.166.818-0
CPF nº 144.368.068-04

Camila Guimarães Rodrigues
RG nº 35.465.745-8
CPF nº 316.563.718-04



Documento assinado eletronicamente por **VICTOR NACIM ABBUD**, Usuário Externo, em 25/09/2026, às 11:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).

Documento assinado eletronicamente por **VIVIANE FERNANDA DUTRA**, **Diretor**, em 25/09/2026, às 12:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).

Documento assinado eletronicamente por **HENRIQUE KADEKARO**, **Assistente Técnico III**, em 25/09/2026, às 13:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).

Documento assinado eletronicamente por **CAMILA GUIMARÃES RODRIGUES**, **Chefe de Divisão**, em 25/09/2026, às 13:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) , informando o código verificador **0122585793** e o código CRC **9DF6F1F0**.
