

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**Dispensa de Licitação nº 10.010/19, nos termos do Artigo 29, V da Lei 13.303/16**

LOCADORA: ZANEMP EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade limitada com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Praça Jácomo Zanella, 359, 1º andar, conjunto 13, CEP 05038-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.870.741/0001-11, neste ato representada por sua Diretora Presidente, MARIA BRUNA ZANELLA, brasileira, viúva, empresaria, portadora do RG nº 1.312.211, inscrita no CPF/MF sob nº CPF 025.782.808-78, com endereço comercial na sede da LOCADORA.

LOCATÁRIA: EMPRESA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PRODAM-SP S/A, sociedade de economia mista com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, Edifício Los Angeles, bairro da Água Branca, CEP 05.001-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.076.702/0001-61, neste ato representada por seu Diretor Presidente, DANIEL GLAESSEL RAMALHO, brasileiro, advogado, casado, portador do RG nº 27.757.900-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 270.303.198-00 e seu Diretor de Administração e Finanças, MARIO CESAR FALCÃO, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 10.774.249-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 084.633.028-82, ambos com endereço comercial na sede da LOCATÁRIA.

IMÓVEIS: CONJUNTO E-6 – 6º ANDAR com 878,32m² de área privativa**CONJUNTO E-7 – 7º ANDAR com 878,32m² de área privativa****12 BOXES DE GARAGEM**

Edifício Grande São Paulo - Rua Líbero Badaró, 425 – São Paulo

PRAZO: 10 (dez) anos, período 01/11/2019 a 31/10/2029

ALUGUEL: R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por metro quadrado privativo dos CONJUNTOS acima relacionados, totalizando R\$ 61.482,40 (sessenta e um mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos) mensais, com reajustes anuais pelo IGPM/FGV.

CARÊNCIA: 210 (duzentos e dez) dias, contados da data da assinatura do contrato, para pagamento de **ALUGUEL**, restando, contudo, a **LOCATÁRIA** responsável pelo pagamento dos encargos e acessórios da locação (**CONJUNTOS** e **BOXES DE GARAGEM**) desde a posse de cada um dos **IMÓVEIS**.

ASSESSÓRIOS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO: despesas ordinárias do condomínio; tarifas de energia elétrica, água e esgoto; manutenção mensal de ar condicionado; coleta de lixo, iluminação pública, IPTU e todos os demais impostos, taxas e tarifas, que venham a incidir sobre os **IMÓVEIS**.

Handwritten signature and initials, and a circular stamp of the Prodam office.

Pelo presente instrumento de um lado **ZANEMP EMPREENDIMENTOS LTDA**, proprietária dos **IMÓVEIS** acima descritos, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, de outro a **EMPRESA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PRODAM-SP S/A**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, todos acima qualificados, têm entre si justa e acordada a locação para fim exclusivamente não residencial dos **IMÓVEIS** acima descritos, regida pela Lei n.º 8.245/1991 e pela Convenção de Condomínio do Edifício Grande São Paulo, bem como pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I – IMÓVEIS OBJETOS DO CONTRATO

Por meio do presente contrato, que firmam entre si **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, regula-se a locação dos **IMÓVEIS** abaixo qualificados, todos localizados nesta Capital do Estado de São Paulo, no Edifício Grande São Paulo, na Rua Líbero Badaró, 425, Centro, assim descritos:

Parágrafo Primeiro: 2 (dois) CONJUNTOS

A **LOCADORA** se compromete a entregar em locação nesta data, com a devida transferência da posse à **LOCATÁRIA**, o **CONJUNTO E-6**, localizado no 6º andar do Edifício descrito no *caput*, objeto da matrícula 20.871 do 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado junto à municipalidade sob o n° 001.071.0077-0 e o **CONJUNTO E-7**, localizado no 7º andar do Edifício descrito no *caput*, objeto da matrícula 17.311 do 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado junto à municipalidade sob o n° 001.071.0078-9.

Parágrafo Segundo: 12 (doze) BOXES DE GARAGEM

A **LOCADORA** se compromete a entregar em locação nesta data, com a devida transferência da posse à **LOCATÁRIA**, os seguintes **BOXES DE GARAGEM** localizados no Edifício descrito no *caput*:

	BOXE nº	MATRÍCULA no 4º CRI	CADASTRO MUNICIPAL
1	013	2.535	001.071.0171-8
2	014	2.536	001.071.0172-6
3	015	2.537	001.071.0173-4
4	026	3.152	001.071.0180-7
5	046	33.812	001.071.0192-0
6	061	20.872	001.071.0199-8
7	062	20.873	001.071.0200-5
8	063	20.874	001.071.0201-3

9	064	20.876	001.071.0202-1
10	065	20.877	001.071.0203-1
11	113	2.542	001.071.0231-5
12	276	42.097	001.071.0330-3

Parágrafo Terceiro: A presente LOCAÇÃO será sempre considerada uma e indivisível com relação aos **IMÓVEIS** acima descritos.

CLÁUSULA II – PRAZO DA LOCAÇÃO

O **PRAZO** da presente LOCAÇÃO será de 10 (dez) anos, a se iniciar em 01 de Novembro de 2019 e com término em 31 de Outubro de 2029, independentemente de qualquer notificação.

CLÁUSULA III – ALUGUEL E REAJUSTE

O valor do **ALUGUEL** dos **IMÓVEIS** descritos no *caput* da CLÁUSULA I é de R\$ 61.482,40 (sessenta e um mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos), correspondente a R\$ 35,00/m² (trinta e cinco reais por metro quadrado) privativo dos CONJUNTOS, a ser pago mensalmente pela **LOCATÁRIA**, não sendo computado qualquer valor referente ao aluguel dos **BOXES DE GARAGEM**.

Parágrafo Primeiro: O **ALUGUEL** será pago pontualmente até todo 5º dia útil de cada mês vencido, por meio de depósito na conta bancária da **LOCADORA**, Banco Bradesco (237), agência 2860, conta corrente 47-7, ou mediante outra forma que a **LOCADORA** indicar.

Parágrafo Segundo: O pagamento do valor do **ALUGUEL** estipulado no *caput* desta CLÁUSULA somente será realizado mediante a apresentação das certidões negativas, quais sejam CND relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Tributos Municipais e Dívida Ativa do Município e CADIN Cadastro Informativo Municipal em nome da **LOCADORA**, que deverão ser mantidas válidas e atualizadas.

Parágrafo Terceiro: O **ALUGUEL** será reajustado a cada 12 (doze) meses, sendo o primeiro reajuste em 01 de Novembro de 2020, tendo sempre como data base o dia 01/11 e o valor integral do mesmo corrigido pela variação positiva do IGP-M (FGV)

ou outro índice que venha substituí-lo. Na falta desse índice, tomar-se-á para correção monetária o IPC (FIPE).

CLÁUSULA IV – ACESSÓRIOS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Os encargos incidentes sobre os **IMÓVEIS** ora locados correrão, desde a data da posse de cada um dos **IMÓVEIS**, por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, tais como: despesas ordinárias do condomínio; manutenção mensal de ar condicionado; tarifas de energia elétrica, água e esgoto; coleta de lixo, iluminação pública, IPTU e todos os demais impostos, taxas e tarifas, que venham a incidir sobre eles.


Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** efetuará diretamente os pagamentos dos encargos e acessórios da locação, com exceção daqueles referentes à manutenção mensal do ar condicionado, que serão pagos pela **LOCADORA**, contratante direta do serviço, responsabilizando-se a **LOCATÁRIA** pelo reembolso mensal, mediante apresentação de NF das referidas prestações de serviço e comprovante de pagamento.

Parágrafo Segundo: As despesas extraordinárias de condomínio como, por exemplo, fundo de reserva, taxa de pintura externa e outros similares, deverão ser suportadas exclusivamente pela **LOCADORA**. Em nenhuma hipótese a **LOCATÁRIA** realizará estes pagamentos de verbas extraordinárias.

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** não poderá alegar desconhecimento das taxas e despesas de sua responsabilidade, mencionadas no *caput* desta CLÁUSULA, cabendo a ela se informar nos locais ou órgãos de competência a respeito.

Parágrafo Quarto: Fica a **LOCATÁRIA** responsável pela contratação e manutenção, durante todo o período locatício, de seguro dos CONJUNTOS ora locados em favor da **LOCADORA**, por valor atualizado e compatível com o mercado, desde já estabelecido em R\$ 2.000.000 (dois milhões de reais), reajustado anualmente nos índices deste contrato.

Parágrafo Quinto: O seguro acima estipulado deverá cobrir os seguintes riscos: **INCÊNDIO, EXPLOSÃO, DESMORONAMENTO e DANOS ELÉTRICOS**

at ult



Parágrafo Sexto: O seguro deverá ser contratado no prazo máximo e improrrogável de 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura deste contrato. A apólice será em nome da **LOCATÁRIA** e com cláusula beneficiária a favor da **LOCADORA**, sendo de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA** a renovação anual de tal procedimento, enviando comprovante da renovação com 10 (dez) dias de antecedência em relação à data de vencimento da apólice. O seguro ora pactuado deverá ser renovado e suas coberturas atualizadas anualmente durante o período em que a **LOCATÁRIA** estiver nos **CONJUNTOS**, inclusive se o presente contrato de locação vier a vigor por prazo indeterminado.

CLÁUSULA V – CARÊNCIA

A **LOCATÁRIA** terá um prazo de carência no pagamento do **ALUGUEL** de 210 (duzentos e dez) dias a contar da assinatura do contrato, para que possa efetuar as adequações necessárias às suas atividades.

Parágrafo Único: Durante o período de **CARÊNCIA** previsto no *caput*, a **LOCATÁRIA** se obriga a efetuar o pagamento de todos os encargos previstos na **CLÁUSULA IV** referentes aos **IMÓVEIS**.

CLÁUSULA VI – MULTA CONTRATUAL

Caso a **LOCATÁRIA** infrinja quaisquer cláusulas aqui pactuadas – exceção feita à hipótese prevista na **CLÁUSULA VII**, que já possui sanção específica – deverá pagar multa equivalente a 3 (três) vezes o valor do **ALUGUEL** mensal vigente à época que se der o evento, de forma proporcional.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da **LOCATÁRIA** resolver, a qualquer tempo e unilateralmente dar por finda a locação e devolver os **IMÓVEIS**, conforme previsto no Artigo 4º da Lei 8.245/91 e Parágrafo Único da **CLÁUSULA XV** do presente instrumento, deverá notificar expressamente à **LOCADORA** com pelo menos 135 (cento e trinta e cinco) dias de antecedência. Não procedendo à notificação prévia, essa será convertida em indenização.

Parágrafo Segundo: Caso referida saída antecipada ocorra nos primeiros 60 (sessenta) meses de contrato, obrigar-se-á, ainda, à restituição da integralidade do



Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

valor referente à **CARÊNCIA** concedida prevista na **CLÁUSULA V**, corrigido monetariamente pelo índice do contrato.

CLÁUSULA VII – MULTA POR INADIMPLÊNCIA

Caso o pagamento do **ALUGUEL** não seja efetuado até o dia de seu respectivo vencimento, a **LOCATÁRIA** sujeitar-se-á à incidência de uma multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor em atraso, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o principal devido, e caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, o valor devido acrescido da multa acima será atualizado pela variação do índice contratual estabelecido, além de honorários advocatícios à razão de 10% (dez por cento) do débito total apurado.

Parágrafo Único: O eventual recebimento de qualquer quantia fora dos prazos e das condições estabelecidas neste contrato será considerado como mera tolerância por parte da **LOCADORA**, não podendo ser considerado novação do pactuado neste instrumento.

CLÁUSULA VIII – CONTAS DE CONSUMO: LUZ, ÁGUA, GÁS, ETC

A ligação de luz, água e gás (quando não incluso no boleto do condomínio) dos **IMÓVEIS** locados deverá, obrigatoriamente, ser transferida pela **LOCATÁRIA** para o seu nome junto às respectivas concessionárias na data da assinatura no presente instrumento, passando a se responsabilizar pelo pagamento das contas relativas ao consumo, eventuais multas e despesas com transferência, ou desvio que der causa e eventual religação, bem como deverá promover a baixa de seu nome junto às concessionárias após a entrega das chaves, sem ônus para a **LOCADORA**.

CLÁUSULA IX – INTIMAÇÕES E AVISOS

A **LOCATÁRIA** se obriga a entregar à **LOCADORA** quaisquer intimações ou avisos das autoridades municipais, estaduais ou federais que se relacionam com os **IMÓVEIS** locados, dentro do prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas de seu recebimento.



[Handwritten signature]



CLÁUSULA X – DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os **IMÓVEIS** locados destinam-se exclusivamente a fins não residenciais, para as atividades da **LOCATÁRIA**, ficando, contudo, expressamente autorizado seu empréstimo, cessão e sublocação, mantida a única e exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** perante a **LOCADORA**.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** declara que seus funcionários têm ciência e se obrigam a observar as normas de convivência e as regras estabelecidas pela Convenção de Condomínio, como se aqui estivessem transcritas.

CLÁUSULA XI – ESTADO E CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

A **LOCATÁRIA** declara que recebe os **IMÓVEIS** no estado em que se encontram conforme descrito no Termo de Vistoria que é parte integrante do presente contrato (Anexo I).

Parágrafo Primeiro: A **LOCADORA** se compromete a entregar os **CONJUNTOS** com ar condicionado em perfeito estado de funcionamento, com filtros, dutos, condensadores, evaporadores, grelhas de insuflação e exaustão em perfeita ordem. Os dutos e grelhas de insuflação serão limpos antes do início da locação e a cada 5 (cinco) anos por conta da **LOCADORA**. A **LOCADORA**, antes da ocupação dos **CONJUNTOS** pela **LOCATÁRIA**, apresentar-lhe-á um Laudo do rendimento das máquinas quanto ao seu bom funcionamento. A **LOCADORA** compromete-se com a manutenção periódica necessária, ordinária e reparadora, dos equipamentos de evaporação e condensação (evaporadora e condensadora), devendo a **LOCATÁRIA** reembolsar os custos mensais nos termos da **CLÁUSULA IV**.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** se compromete, ainda, a entregar os **CONJUNTOS** com os sistemas hidráulicos e elétricos em perfeito estado de funcionamento, compatíveis com uso ordinário de escritório, comprometendo-se a **LOCATÁRIA** a devolvê-los no mesmo estado.

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** fica desde já ciente que em caso de substituições de quaisquer instalações e equipamentos existentes nos **IMÓVEIS** ora locados, essas deverão ser feitas por aparelhos de igual qualidade, se obrigando a mantê-los sempre em bom estado de conservação, fazendo por sua própria conta os



consertos e pinturas que vierem a ser necessários ou que venham a ser exigidos pelos órgãos e autoridades competentes, de modo que findo ou rescindido o presente contrato, possam os **IMÓVEIS** ser imediatamente utilizados, devendo, ainda, ser entregues nas mesmas condições acima especificadas e descritas no laudo vistoria, satisfazendo todas as necessidades funcionais e exigências legais.

CLÁUSULA XII – ADAPTAÇÕES

A **LOCATÁRIA** irá realizar, por suas próprias expensas, as modificações necessárias nos **IMÓVEIS**, a fim de adequar suas instalações, sejam elas de energia, água e esgoto.

Parágrafo Único: Toda e qualquer modificação, sejam elas de energia, água e esgoto, que a **LOCATÁRIA** pretenda realizar nos **IMÓVEIS**, deverá ser previamente apreciada e autorizada pela **LOCADORA** e pelo CONDOMINIO.

CLÁUSULA XIII – BENFEITORIAS

Com exceção das benfeitorias removíveis e das necessárias, urgentes e justificadas pela **LOCATÁRIA**, a realização de qualquer outra nos **IMÓVEIS** ora locados dependerá, sempre, de prévia e expressa autorização, por escrito, da **LOCADORA**, e quando realizada ficará definitivamente incorporada à propriedade, sem que caiba à **LOCATÁRIA** o direito de indenização ou retenção.

Parágrafo Primeiro: Não obstante, fica ressalvada à **LOCADORA**, se assim lhe convier e respeitando o previsto no *caput* da presente CLÁUSULA, a faculdade de exigir o desfazimento das benfeitorias com o retorno da unidade ao seu estado primitivo.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** é responsável pelas intimações municipais, estaduais ou federais que digam respeito à construção de benfeitorias sem a devida licença de obras, ou por qualquer outro motivo gerado pela **LOCATÁRIA**, a quem caberá a resolução do problema sem que isso cause quaisquer ônus para a **LOCADORA**.

CLÁUSULA XIV – VISTORIA

A **LOCADORA**, por si ou por seu representante legal poderá vistoriar os **IMÓVEIS** locados a fim de verificar o cumprimento das obrigações pactuadas neste contrato, após prévio aviso com antecedência de 48 horas, bem como, em caso de venda, visitá-los em companhia de eventuais pretendentes à sua aquisição, certo que deverão ser oferecidos primeiramente à **LOCATÁRIA** por mesmo valor e condições.

CLÁUSULA XV – RESCISÃO DO CONTRATO

Considerar-se-á rescindido de pleno direito, o presente contrato, independente de qualquer aviso ou interpelação:

- a) no término do respectivo prazo contratual sem que haja notificação para renovação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- b) no caso de incêndio total ou parcial dos **IMÓVEIS** ou de qualquer fato de força maior que impeça seu uso, desde que a **LOCATÁRIA** não tenha dado causa;
- c) em caso de desapropriação dos **IMÓVEIS**, sendo certo que a **LOCATÁRIA** não terá direito a pedir qualquer indenização por parte da **LOCADORA**, ressalvada à **LOCATÁRIA**, contudo, a faculdade de haver do Poder desapropriante a indenização que porventura tiver direito. A simples decretação de Utilidade Pública, não ensejará a rescisão contratual.

Parágrafo Único: Fica facultada apenas à **LOCATÁRIA** a denúncia vazia, desde que cumpridos os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro da **CLÁUSULA VI** do presente instrumento.

CLÁUSULA XVI – VENDA

A **LOCADORA**, na hipótese de venda dos **IMÓVEIS** locados, se obriga a dar à **LOCATÁRIA** a preferência para aquisição dos mesmos, em igualdade de condições com terceiros interessados. A **LOCATÁRIA**, sob pena de caducidade, se manifestará a respeito do seu direito de prelação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que a **LOCADORA** lhe comunicar, por escrito, a sua intenção de alienar a unidade locada.

Handwritten signatures and a circular stamp of the Department of Justice (Departamento Jurídico) are present in the bottom right corner.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** fica obrigada, no caso de venda dos **IMÓVEIS** locados, a determinar dia e hora na semana, em horário comercial, para que os interessados na sua compra possam visita-los para efeito de negociação.

Parágrafo Segundo: No caso previsto nesta **CLÁUSULA** a **LOCADORA** obriga-se a fazer constar da escritura de venda dos **IMÓVEIS** locados a existência da locação ora contratada, a fim de que seja a mesma respeitada pelo adquirente, para os efeitos do disposto no Artigo 576 do Código Civil, podendo a **LOCATÁRIA** promover o registro do presente no Registro de Imóveis competente, arcando com as despesas decorrentes, inclusive as do cancelamento do ato, quando finda ou rescindida a locação.

CLÁUSULA XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica entendido que a restituição dos **IMÓVEIS** à **LOCADORA**, findo ou rescindido o presente contrato, poderá ser feita desde que os mesmos estejam nas mesmas condições em que foram recebidos, conforme Laudo de Entrada e se houver necessidade de obras e consertos, a devolução somente será aceita se as mesmas forem aprovadas pela **LOCADORA**, levando-se em consideração como parâmetro o laudo de vistoria inicial.

Parágrafo Primeiro: Findo o contrato, desocupados os **IMÓVEIS** e entregues as chaves para a vistoria, continuará a **LOCATÁRIA** com as obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do **ALUGUEL**, acessórios e encargos convencionados até que os **IMÓVEIS** sejam aceitos pela **LOCADORA**, com a assinatura do Termo de Entrega de Chaves Definitivo. Dita vistoria deverá ser realizada pela **LOCADORA** no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias úteis contados da entrega da solicitação escrita de vistoria pela **LOCATÁRIA**. Havendo danos nos **IMÓVEIS**, a exoneração da **LOCATÁRIA** só se dará após serem os mesmos reparados ou indenizados.

Parágrafo Segundo: Na eventualidade de abandono dos **IMÓVEIS** fica acordado que a **LOCADORA** pode retomar os mesmos, sendo imitada imediatamente na posse.

Os Contratantes **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas do presente contrato e

Handwritten signatures and stamps:
- A large handwritten signature in the top right.
- The initials "OX" in the bottom right.
- A circular stamp with the text "PRODAM" and "Diretoria Jurídica" in the bottom right.
- Another handwritten signature at the very bottom right.

prodam

elegem o Foro da Capital de São Paulo para solucionar quaisquer dúvidas ou litígios que possa surgir em relação à presente LOCAÇÃO.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de LOCAÇÃO não residencial em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas para que se produzam todos os efeitos legais.

São Paulo, 01 de Novembro de 2019.

Mariabruna Zanella

LOCADORA m/z

[Signature] *[Signature]*

LOCATÁRIA Daniel Gioessel Ramalho Director Presidente Mario Cesar Felção Director de Administração e Finanças

TESTEMUNHAS:

[Signature]

Nome: CLEIDE FERRGIRA WATANABE
RG: 12.406.701-3 SSP/SP

[Signature]

Nome: Vanessa Arduina Lima
RG: 28.301.108-7 SSP/SP

