



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Contratos
Seção de Contratos

PROCESSO DE LOCAÇÃO Nº 001/2017 - CONTRATO Nº 063/2017

CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, COMO LOCATÁRIO, E, DE OUTRO LADO, A EMPRESA BRPR II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., COMO LOCADORA, DE PARTE DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA GUIDO CALOI, Nº 1000, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO FÓRUM TRABALHISTA DA ZONA SUL.

O **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO**, Órgão do Poder Judiciário Federal, Justiça do Trabalho, CNPJ nº 03.241.738/0001-39, com sede na Rua da Consolação nº 1.272, São Paulo/SP, representado por seu Desembargador Presidente, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado, a empresa **BRPR II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, C.N.P.J. nº 08.707.976/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12495, 18º andar, escritório 181, parte, CEP 04578-000, doravante designada meramente **LOCADORA**, celebram o presente contrato, através do Processo de Locação nº 001/2017, devidamente ratificado nos autos do referido processo, com fundamento no Artigo 24, Inciso X, da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, publicada no D.O.U. em 22/06/1993 e na forma das Leis nºs 8.245/1991 e 8.666/1993 e artigo 61 da Lei Federal 10.931/04 e Lei Federal nº 12.112/09.

ANEXOS DESTE CONTRATO

- Ia – Modelo do Termo de Vistoria
- Ib – Termo de Entrega e Recebimento da Obra;
- II – Planta do Imóvel;
- III – Informações sobre Atividades e Ocupações;
- IV – Memorial Descritivo e Layouts;
- V – Layout de letreiro e placas da fachada do imóvel.





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **LOCADORA** dá em locação ao **LOCATÁRIO**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, os direitos de uso do imóvel situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Guido Caloi, nº 1000, Condomínio Panamérica Park, Blocos 2 e 3, com área total locável de 9.835,56 m² ("Imóvel"), sendo que os 4 (quatro) andares do Bloco 2 possuem, respectivamente, 1.306,78 m², 1.171,26 m², 1.171,26 m² e 1.171,26 m² de área locável, e o Bloco 3 possui 4 (quatro) andares, com 1.253,75 m² de área locável cada um deles, com direito ao uso de 244 (duzentas e quarenta e quatro) vagas indeterminadas de garagem, sendo 120 (cento e vinte) vagas correspondentes à utilização do Bloco 2 (30 vagas por andar) e 124 (cento e vinte e quatro) correspondentes à utilização do Bloco 3 (31 vagas por andar), destinado ao funcionamento do Fórum Trabalhista de Zona Sul.

Parágrafo Primeiro: A vigência do presente contrato terá início a partir do dia seguinte à sua publicação no DOE, que deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis da assinatura do contrato. A imissão na posse ocorrerá na data de assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Obra (**Anexo Ib**) com término do prazo contratual após 120 (cento e vinte) meses da data de assinatura do Termo supra mencionado.

Parágrafo Segundo: O pagamento do aluguel e dos encargos mensais da locação do contrato terão início na data da entrega do imóvel, que se dará através do Termo de Entrega e Recebimento da Obra a ser firmado entre as partes, acompanhado do AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para uso de Órgão Público e Habite-se.

Parágrafo Terceiro: O Termo de Entrega e Recebimento da Obra somente será firmado após a conclusão total das adaptações de que trata a Cláusula Nona do contrato, e respectiva aprovação pelo **LOCATÁRIO**. O **LOCATÁRIO** receberá o Imóvel em perfeitas condições de ser imediatamente utilizado, tudo conforme Termo de Entrega e Recebimento da Obra (**Anexo Ib**) assinado pelas Partes Contratantes e que passa a fazer parte integrante deste Contrato de Locação, obrigando-se assim a mantê-lo nas mesmas condições que ora o recebe.

Parágrafo Quarto: Decorrido o prazo estipulado no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, o contrato poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, desde que não seja denunciado por quaisquer das partes no prazo de 90 (noventa) dias do término da locação.

Parágrafo Quinto: No término da locação o Imóvel deverá ser devolvido à **LOCADORA** mediante Termo de Entrega do Imóvel ("Termo de entrega") assinado pelas





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

Partes, conforme o **Anexo Ib** deste Contrato, completamente desocupado e livre de pessoas e/ou coisas e com todas as adequações realizadas pela **LOCADORA**, bem como desembaraçado de quaisquer ônus, impostos municipais, estaduais, federais e outras avenças.

Parágrafo Sexto: Desde que o **LOCATÁRIO**, devolva o imóvel, por ocasião da devolução do imóvel à **LOCADORA**, nas condições ajustadas na Cláusula Sexta deste contrato, a **LOCADORA** não poderá se negar a receber o imóvel. Na hipótese da devolução do imóvel não estar de acordo com as condições descritas na Cláusula Sexta, o **LOCATÁRIO** permanecerá obrigado ao pagamento integral e mensal do aluguel e encargos da locação, além do pagamento de todos os impostos, contribuições e taxas que incidam e/ou venham a incidir sobre a atividade do **LOCATÁRIO** desempenhada no Imóvel, até o efetivo cumprimento desta obrigação.

CLÁUSULA SEGUNDA: O **LOCATÁRIO** poderá colocar placas ou letreiros na fachada do imóvel, conforme **Anexo V**, ficando facultada a referência às suas identificações, responsabilizando-se pelo atendimento e aprovação de todas as exigências municipais, pela manutenção e conservação, inclusive com sua futura remoção por ocasião do término da locação, isentando a **LOCADORA** de responsabilidade civil, penal ou administrativa, bem como de qualquer solidariedade.

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mensal é de R\$ 491.800,00 (quatrocentos e noventa e um mil e oitocentos reais).

Parágrafo Primeiro: O valor mensal será fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses, admitindo-se, após este prazo, o reajuste através da variação do IPCA-E, ou outro que venha a substituí-lo, no período considerado, respeitando-se a periodicidade anual do reajuste.

I - Para o primeiro reajuste será considerada a variação do IPCA-E observada no período compreendido entre 01 de julho de 2017 e o décimo primeiro mês posterior à assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Obra ("Data Base").

II - Para os reajustes subsequentes será considerada a variação ocorrida entre a Data Base e o mês anterior ao da incidência do reajuste.

Parágrafo Segundo: Caso, durante a vigência da locação, haja modificação nos critérios legais de reajuste, fica acordado a utilização da menor





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

periodicidade estabelecida em Lei, de acordo com a variação do IPCA-E, ou na sua impossibilidade, por aquele que o substituir.

CLÁUSULA QUARTA: A ordem bancária para pagamento do aluguel será emitida até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, sendo o valor creditado na conta indicada pela **LOCADORA**, impreterivelmente, até o 7º (sétimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito bancário na conta corrente nº 09511-2, agência 0910, Banco Itaú BBA, tendo como favorecida a **BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ: 06.977.751/0001-49)**.

Parágrafo Primeiro: Quando do pagamento a ser efetuado pelo **LOCATÁRIO**, a **LOCADORA** deverá comprovar sua Regularidade Fiscal Federal junto a Receita Federal, FGTS, INSS e débitos trabalhistas (CNDT).

Parágrafo Segundo: O **LOCATÁRIO** consultará a regularidade da **LOCADORA**, nos termos do parágrafo anterior, notificando a **LOCADORA** de eventual irregularidade

Parágrafo Terceiro: Fica assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito de reter o pagamento dos alugueres, sem a incidência de juros, multa ou correção monetária, até que a **LOCADORA** comprove sua regularidade fiscal perante o **LOCATÁRIO** nos termos do parágrafo anterior. A partir da entrega pela **LOCADORA** da documentação obrigatória mencionada no parágrafo primeiro acima, o **LOCATÁRIO** obriga-se a liberar os valores retidos no prazo de até 3 (três) dias úteis de tal comprovação.

Parágrafo Quarto: O **LOCATÁRIO** permanece obrigado ao pagamento das despesas dos encargos mensais da locação e IPTU, independente da regularidade fiscal da **LOCADORA**.

Parágrafo Quinto: O não pagamento mensal do aluguel, por culpa do **LOCATÁRIO**, salvo se comprovadamente por caso fortuito ou força maior, na data de vencimento aqui ajustada:

- (i) configurará inadimplência contratual;
- (ii) sujeitará o **LOCATÁRIO** ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor devido, caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias;
- (iii) o débito em atraso será devidamente reajustado de acordo com a variação positiva IPCA-E ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, *pro rata temporis*, sobre o valor do débito apurado até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA QUINTA: Os encargos mensais da locação, gás e energia elétrica referentes à área locada correrão por conta do **LOCATÁRIO**, bem como o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e as taxas municipais de uso que incidam sobre o imóvel, tais como Taxas de Incêndio, de Iluminação Pública e de Limpeza Urbana.

Parágrafo Primeiro: O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e as taxas municipais a que se refere o *caput* desta Cláusula, serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, relativamente à área locada, que reembolsará a **LOCADORA**, no prazo de até 3 (três) dias úteis, através de ordem bancária creditada na conta-corrente nº 08338-4, agência 2958, Banco 341-Itaú, tendo como favorecido o Condomínio Panamérica Park, CNPJ 04.406.405/0001-85, mediante a apresentação de cópia do comprovante de pagamento do tributo devidamente autenticada.

Parágrafo Segundo: São considerados encargos mensais da locação, a cargo e sob a responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO**, os seguintes pagamentos: (i) despesas com energia elétrica, água, telefone, gás e esgoto do Imóvel da área comum; (ii) taxa/encargo/despesa condominial ordinária; (iii) serviços de manutenção de ar condicionado e de geradores, segurança, limpeza, portaria, jardinagem, seguros, entre outros, considerados necessários à segurança e manutenção da área comum; (iv) serviços de manutenção dos elevadores e sistema de ar condicionado dos Blocos 2 e 3, serão cobrados como encargos específicos contemplados no boleto condominial; (v) seguro previsto na Cláusula Doze, cujos valores serão cobrados anualmente.

Parágrafo Terceiro: Os encargos mensais da locação serão pagos até o dia 05 (cinco) do mês a vencer, por meio de boleto bancário, a ser entregue ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis do vencimento valendo o comprovante de pagamento como recibo de quitação para todos os fins e efeitos de direito.

Parágrafo Quarto: O relatório de prestação de contas do condomínio será enviado à **LOCATÁRIA** pela administração até o dia 15 (quinze) do mês seguinte.

Parágrafo Quinto: O orçamento anual das despesas condominiais do ano seguinte é apresentado até o mês de novembro do ano vigente, sendo que qualquer alteração nas despesas será previamente comunicada à **LOCATÁRIA**.



Handwritten signature

Handwritten signature



JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

Parágrafo Sexto: O não pagamento mensal dos encargos da locação e do IPTU, por culpa do **LOCATÁRIO**, salvo se comprovadamente por caso fortuito ou força maior, na data de vencimento aqui ajustada:

- (i) configurará inadimplência contratual;
- (ii) sujeitará o **LOCATÁRIO** ao pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- (iii) o débito em atraso será devidamente reajustado de acordo com a variação positiva IPCA-E ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, *pro rata temporis*, sobre o valor do débito apurado até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA SEXTA: O **LOCATÁRIO** se obriga a manter em bom estado de conservação e limpeza o imóvel locado, bem como as benfeitorias e adequações realizadas pela **LOCADORA**, e assim o entregará quando findo ou rescindido o contrato, conforme o Artigo 23, III, da Lei nº 8.245/1991 e **Anexo Ib** deste contrato, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Parágrafo Primeiro: A **LOCADORA** deverá apresentar ao **LOCATÁRIO**, na data de assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Obra (**Anexo Ib**), que fará parte integrante do contrato, o qual conterá a descrição minuciosa do estado do imóvel objeto do contrato, incluindo laudo fotográfico, com indicação de eventuais defeitos nele existentes, nos termos do Artigo 22, Inciso V, da Lei 8.245/91.

Parágrafo Segundo: O **LOCATÁRIO** antes de realizar qualquer tipo de alteração, adequação, reforma, realização de obras e/ou benfeitorias úteis no Imóvel, ou consertos e/ou reparos que possam trazer risco à integridade do imóvel ou ao Condomínio, deverá apresentar, às suas expensas, todos os documentos e/ou informações que a **LOCADORA** julgar necessários e/ou que julgar essencial para auxiliá-la nesta análise, tais como, a título exemplificativo: projetos, memoriais, catálogos e outros documentos ou informações necessárias, físicos e, se aplicável, no formato *dwg*.

Parágrafo Terceiro: Qualquer tipo de alteração, adequação, reforma, realização de obras e/ou benfeitorias úteis no Imóvel, ou consertos e/ou reparos que possam trazer risco à integridade do imóvel ou ao Condomínio deverá ter a aprovação prévia da **LOCADORA** e poderá ser incorporado ao imóvel, a critério da **LOCADORA**,





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

mediante manifestação nesse sentido, não cabendo qualquer tipo de indenização ao **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Quarto: As benfeitorias necessárias serão realizadas pela **LOCADORA**.

Parágrafo Quinto: O **LOCATÁRIO** notificará a **LOCADORA** para que se manifeste, em prazo não superior a 15 (quinze) dias:

a) quanto à aprovação das benfeitorias úteis, propostas pelo **LOCATÁRIO**, a serem realizadas no imóvel, inclusive quanto à sua manutenção após o prazo da locação;

b) quanto à realização, das benfeitorias necessárias, as quais são de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**, a serem realizadas no imóvel.

Parágrafo Sexto: O **LOCATÁRIO** se compromete, por ocasião do término da locação, a recompor as condições originais da área afetada pela remoção das benfeitorias úteis, visando à devolução do imóvel na forma estabelecida no **Anexo Ib**, salvo as benfeitorias úteis que se incorporarem ao imóvel por expressa manifestação da **LOCADORA**.

Parágrafo Sétimo: Fica facultado à **LOCADORA** vistoriar o imóvel em horário comercial, após notificação ao **LOCATÁRIO** com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, excetuados casos de urgência ou emergência, sem prejuízo do andamento forense.

CLÁUSULA SÉTIMA: A **LOCADORA** desde já autoriza o **LOCATÁRIO** a ceder, a título precário, a seu exclusivo critério, partes do imóvel, limitada a 20% (vinte por cento), após o envio de comunicação pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA** neste sentido, permanecendo o **LOCATÁRIO** perante a **LOCADORA** exclusivamente responsável por todas as obrigações decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA: Na hipótese do **LOCATÁRIO** vir a manifestar a intenção de rescindir e/ou resilir antecipadamente esta locação, deverá cumprir com as suas obrigações locatícias até a devolução do imóvel.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** deverá comunicar a **LOCADORA**, formalmente, da rescisão contratual com o seguinte prazo mínimo de antecedência:

I – Até o 48º mês de vigência do contrato:

PA = 60 – PV, onde:



Assinaturas manuscritas e data 28/5/17



JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017 - Contrato nº 063/2017

PA = prazo de antecedência

PV = prazo decorrido de vigência do contrato

II – Entre o 49º e 120º mês de vigência do contrato, o prazo do aviso prévio de rescisão deverá ser de 12 (doze) meses.

Parágrafo Segundo: O **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA**, a título de multa rescisória, até a data da devolução do Imóvel, o valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, pelo valor vigente à época da rescisão, *pro rata temporis*, considerando o prazo de vigência do contrato, conforme fórmula abaixo:

$MR = (AV \times 3) / 120 \times NM$, onde:

MR = multa rescisória

AV = Aluguel vigente

NM = número de meses faltantes até o final da vigência contratual

Parágrafo Terceiro: No caso de rescisão parcial antecipada, as partes ajustam que:

I - A área do Imóvel a ser devolvida deverá ser igual a um dos Blocos inteiros locados, não sendo admitida a devolução parcial de qualquer um dos Blocos locados;

II - A multa será calculada proporcionalmente à redução na área locada, nos termos do parágrafo segundo;

III – A indenização que trata o parágrafo quarto desta cláusula deverá ser calculada proporcionalmente à redução da área locada.

Parágrafo Quarto: Caso a rescisão contratual ocorra, sem culpa comprovada da **LOCADORA**, o **LOCATÁRIO** se compromete a indenizar a **LOCADORA**, até a data da devolução do Imóvel, pelos prejuízos regularmente comprovados que a **LOCADORA** houver sofrido, nos termos do §2º do art. 79 da Lei nº 8.666/1993;

Parágrafo Quinto: Em razão das adequações do **Anexo IV** e do disposto no § 1º do Artigo 54-A, da Lei 8.245/1991, as partes renunciam ao direito de revisão durante os primeiros 60 (sessenta) meses de vigência desta locação.

CLÁUSULA NONA: Fica a **LOCADORA** responsável pelas adaptações do imóvel, conforme solicitado à critério exclusivo do **LOCATÁRIO**, arcando a **LOCADORA** com todas as despesas inerentes, aos padrões estabelecidos pelo **LOCATÁRIO**, de acordo com o Memorial Descritivo e Layouts anexo ("**Anexo IV**") que integram este contrato, exceto

8

[Assinaturas e rubrica]

[Rubrica]

[Rubrica]

[Rubrica]



JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

pelo mobiliário, equipamentos e afins que serão de responsabilidade e custo do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Primeiro: As adaptações serão concluídas em até 90 (noventa) dias contados a partir do dia seguinte à publicação do extrato deste contrato no DOE.

Parágrafo Segundo: O atraso na conclusão das adaptações, salvo se decorrente de caso fortuito ou força maior e desde que o Imóvel não esteja comprovadamente em condições de ser recebido e ocupado pelo **LOCATÁRIO**, depois de concluído o devido processo legal, ensejará multa de mora na proporção de 2% (dois por cento) sobre o preço mensal ajustado (Cláusula Terceira), por dia de atraso, cujo montante será descontado, em parcela única do primeiro aluguel a ser pago.

Parágrafo Terceiro: O atraso, salvo se decorrente de caso fortuito ou força maior e que não impeça o recebimento e ocupação do Imóvel pelo **LOCATÁRIO**, depois de concluído o devido processo legal, ensejará multa de mora na proporção de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) sobre o preço mensal ajustado (Cláusula Terceira), por dia de atraso, cujo montante será descontado do aluguel a ser pago.

Parágrafo Quarto: Caso o **LOCATÁRIO** se recuse a receber o imóvel após a conclusão das adaptações, estando estas adaptações comprovadamente concluídas de acordo com o Anexo IV, o **LOCATÁRIO** pagará, a partir da data de conclusão das adaptações, além do aluguel e encargos devidos, multa de mora na proporção de 2% (dois por cento) sobre o preço mensal ajustado (Cláusula Terceira), por dia de atraso no recebimento.

CLÁUSULA DEZ: No caso de alienação ou transmissão do imóvel locado, com exceção da alienação fiduciária em garantia, no todo ou em parte, os sucessores da **LOCADORA** obrigar-se-ão ao cumprimento de todos os termos deste instrumento.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** declara ter ciência que a **LOCADORA**, cedeu, a "CREDOR FIDUCIÁRIO", em cessão fiduciária em garantia, os créditos dos aluguéis e demais direitos creditórios decorrentes deste Contrato de Locação.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** se compromete a entregar ao **LOCATÁRIO**, carta de anuência do **CREDOR FIDUCIÁRIO** à presente locação, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da publicação do extrato do contrato no DOE.

Parágrafo Terceiro: O **LOCATÁRIO** declara ter ciência que a **LOCADORA** poderá, a seu exclusivo critério, independente de qualquer comunicação ou





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

anuência prévia do **LOCATÁRIO**, ceder futuramente à outra(s) instituição(ões) financeira(s), ("CREDORES FIDUCIÁRIOS"), em cessão fiduciária em garantia, os créditos dos aluguéis e demais direitos creditórios decorrentes deste Contrato de Locação, sem que tal fato acarrete qualquer tipo de multa ou indenização à **LOCADORA**.

Parágrafo Quarto: De acordo com o parágrafo único do artigo 32 da Lei 8.245/91, o **LOCATÁRIO** está ciente que o direito de preferência na aquisição do presente Imóvel não alcançará os casos de constituição da propriedade fiduciária, de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive leilão extrajudicial.

CLÁUSULA ONZE: O LOCATÁRIO ajusta e expressamente concorda que a **LOCADORA** pode, mediante prévia autorização, durante a vigência deste Contrato de Locação, divulgar a existência da presente locação, incluindo marca e logotipo do **LOCATÁRIO**, excluindo fotos externas do empreendimento e/ou imóvel, no *site* da **LOCADORA**, de empresa coligada ou de terceiros, sem que tal fato acarrete qualquer tipo de ônus, ou despesa as Partes.

Parágrafo Único: O LOCATÁRIO está ciente, concorda e autoriza a **LOCADORA** a disponibilizar informações da presente locação, nos casos (i) de imposições dos órgãos reguladores (exemplo: CVM) e (ii) da presente locação vir a ser entendida como fato relevante e, por tal motivo, deve ser comunicada ao mercado.

CLÁUSULA DOZE: A LOCADORA contratará seguro para o Imóvel, com seguradora de primeira linha, entendendo-se como tal aquelas devidamente registradas na SUSEP e que não estejam em regime especial. A contratação de seguro será realizada considerando o valor de reconstrução do imóvel, incluindo as dependências e instalações comuns, elevadores, ar condicionado, ou outros equipamentos, bem como as adequações do **Anexo IV**, contemplando as seguintes coberturas:

I - Seguro de Riscos Operacionais, incluindo cobertura para Danos Materiais; Lucros Cessantes (Perda de aluguel e despesas operacionais de condomínio e IPTU com Período Indenizatório de 12 meses); Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza; Alagamento e/ou Inundação de origem interna ou externa; Anúncios Luminosos; Danos Elétricos; Derrame de Chuveiros Automáticos Sprinklers; Desmoronamento total ou





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

parcial; Despesas com Remoção de Entulhos e Limpeza; Despesas de Salvamento e Contenção de Sinistros; Equipamentos Eletrônicos de Baixa Voltagem; Honorários de Peritos para Danos Materiais; Pequenas Obras de Engenharia - Construção, Ampliações, Reparos e Reformas; Quebra de Máquinas; Quebra de Vidros, Espelhos, Mármore; Recomposição de Registros e Documentos; Roubo e/ou Furto Qualificado de Bens; Ruptura de Tubulação e Encanamento; Tumultos, Greves, Lock-Outs e Atos Dolosos; Valores no interior do Estabelecimento; Valores no interior do Estabelecimento e em Mãos de Portador; Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Queda de Aeronaves ou quaisquer outros Engenheiros Aéreos ou Espaciais, Impacto de Veículos Terrestres e Fumaça;

II - Responsabilidade Civil, com cobertura básica para condomínios, proprietários e locatários de imóveis, bem como extensão das coberturas para prestadores de serviço, incluindo cobertura para Riscos contingentes de veículos de funcionários; Responsabilidade Civil pela guarda de veículos de terceiros e Danos morais.

Parágrafo Primeiro: O rateio do custo do seguro anual do Imóvel será pago pelo **LOCATÁRIO**, durante a vigência desta locação, juntamente com a taxa condominial ordinária, conforme Cláusula Quinta;

Parágrafo Segundo: Fica estabelecido que, conforme dispõe o artigo 186 e seguintes do Código Civil, independentemente das garantias mínimas acima mencionadas, o **LOCATÁRIO** não está isento ou exonerado da responsabilidade de ressarcir ou pagar as indenizações cabíveis, advindas de quaisquer danos ou prejuízos não cobertos pela Apólice de Seguros contratada, causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros pelo **LOCATÁRIO**, isentando a **LOCADORA** de qualquer solidariedade ou responsabilidade.

Parágrafo Terceiro: Caberá exclusivamente ao **LOCATÁRIO**, a seu critério, contratar seguro de seus equipamentos, materiais, mobiliários, mercadorias e o conteúdo do Imóvel e benfeitorias, eximindo, desde já, a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade pelo extravio, deterioração, perda e/ou quebra, dano, furto ou roubo dos mesmos.

Parágrafo Quarto: Considerando que o **LOCATÁRIO** poderá realizar, a qualquer tempo, durante a vigência da presente locação, por sua conta e risco, após autorização da **LOCADORA**, intervenções no Imóvel, as Partes ajustam que caso tais intervenções causem qualquer dano ou prejuízo à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros, fica o **LOCATÁRIO** obrigada a reparar integralmente tais danos imediatamente.

[Assinatura]



11
[Assinatura]



JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

Parágrafo Quinto: Independentemente do seguro mencionado na Cláusula Doze acima, o **LOCATÁRIO** fica obrigado a providenciar, às suas custas e exclusiva responsabilidade, antes do início de quaisquer obras civis e/ou instalação e montagem no Imóvel, "Seguro de Riscos de Engenharia na modalidade Obras Civis e/ou Instalação e Montagem" com seguradora aprovada pela SUSEP, incluindo na apólice de seguros cobertura para responsabilidade civil geral e cruzada, lucros cessantes, danos emergentes, danos estéticos e danos morais, em valor compatível com a dimensão do serviço a ser executado, valor este formalmente informado a **LOCADORA**, com antecedência mínima de até 5 (cinco) dias úteis a contratação.

Parágrafo Sexto: A **LOCADORA** terá o prazo de 2 (dois) dias úteis para se manifestar quanto aos valores formalmente informados pelo **LOCATÁRIO** nos termos do parágrafo quinto.

Parágrafo Sétimo: O **LOCATÁRIO** obriga-se a encaminhar à **LOCADORA**, no prazo de até 2 (dois) dias úteis que anteceda qualquer intervenção no Imóvel, cópia autenticada da apólice de seguro mencionada no Parágrafo Quinto acima, sob pena de ficar proibido de realizar qualquer intervenção no Imóvel.

Parágrafo Oitavo: Caso os danos ou prejuízos causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros ultrapassem o valor segurado na Apólice apresentada à **LOCADORA** de que trata o parágrafo sexto, se o **LOCATÁRIO** der causa aos prejuízos, não ficará exonerado e/ou isento de arcar com todas as despesas ou possíveis indenizações advindas das intervenções executadas no Imóvel pelo **LOCATÁRIO** ou seus prepostos.

CLÁUSULA TREZE: Excepcionados os casos de inadimplência contratual que possuem penalidade própria, a parte que infringir e/ou inadimplir qualquer outra cláusula deste Contrato de Locação, depois de notificada pela outra parte, não tomar as providências necessárias para cessar a inadimplência contratual no prazo de 15 (quinze) dias úteis, ficará obrigada a pagar à parte inocente multa diária no valor equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do valor do aluguel mensal vigente, devidos na data da infração, reajustados até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da parte inocente tomar as medidas administrativas e/ou legais cabíveis.





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017 - Contrato nº 063/2017

Parágrafo único: A multa contratual acima definida será sempre devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente Contrato de Locação, e tantas vezes quantos forem os inadimplementos.

CLÁUSULA QUATORZE: O pagamento do aluguel, no presente exercício, correrá à conta do Programa de Trabalho 15.103.02.122.0571.4256.0035 - APRECIÇÃO DE CAUSAS NA JUSTIÇA DO TRABALHO – NO ESTADO DE SÃO PAULO, e da Categoria Econômica: 3.3.9.0.39 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA estabelecido na Lei Orçamentária para o exercício de 2017 e nos exercícios posteriores, pelos créditos consignados nas respectivas Leis Orçamentárias, que atendam despesas da mesma natureza.

CLÁUSULA QUINZE: As partes acima mencionadas declaram expressamente que não agem, agiram o agirão em desacordo com o quanto estipulado nas Leis, Normas e Acordos anticorrupção, as quais as Partes estão sujeitas que poderão ser aplicáveis a uma ou a ambas as Partes, sem prejuízo do acima exposto, nenhuma das Partes poderá direta ou indiretamente realizar qualquer pagamento ilegal ou qualquer vantagem devida a nenhum funcionário público, membro de partido político, candidato a cargo público ou terceiros a eles relacionados de modo a configurar violação a legislação anticorrupção. E garante, ainda, que nenhuma destas medidas ilícitas serão tomadas por seus empregados, agentes, representantes ou outro indivíduo que desenvolva atividade em seu nome, seja a que título for. Nos termos acima mencionados, vantagem devida compreende, mas não se restringe a qualquer tipo de presentes e/ou gratificações, viagens, acomodações, refeições, entretenimento, pagamento de facilitação ou oferta de qualquer outro bem ou vantagem que tenha o propósito de influenciar a decisão de qualquer funcionário público.

CLÁUSULA DEZESSEIS: A fiscalização da locação será realizada pelo **LOCATÁRIO** com o acompanhamento de Servidores designados por Portaria da Diretoria-Geral da Administração, a qual nomeará o fiscal e seu substituto e será juntada ao processo quando da sua publicação.





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
Coordenadoria de Compras e Licitações
Seção de Contratos

Processo de Locação nº 001/2017- Contrato nº 063/2017

CLÁUSULA DEZESSETE: O contrato terá seu extrato publicado na Imprensa Oficial e será registrado e arquivado pelo **LOCATÁRIO** conforme Artigo 60, *caput*, e Artigo 61, Parágrafo Único, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DEZOITO: Fica eleita a Seção Judiciária de São Paulo da Justiça Federal como o foro competente para dirimir quaisquer dúvidas originadas do presente contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, as partes contratantes assinam o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de julho de 2017.

WILSON FERNANDES
Desembargador Presidente
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região



ANDRÉ BERGSTEIN
Diretor
BRPR II Empreend. e Participações Ltda



MARTÍN ANDRÉS JAGO
Diretor
BRPR II Empreend. e Participações Ltda

Testemunhas:

SELMA REGINA CASSARÁ
Diretora Substª da Coordenadoria de Contratos

MARCELO CANIZARES SCHETTINI SEABRA
Diretor da Secretaria de Infraestrutura, Logística e Administração Predial

