

=====

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL “NÃO RESIDENCIAL”

=====

Em atendimento à  
Lei Geral de Proteção  
de Dados Pessoais -  
13.709/2018, foram  
tratados os dados  
pessoais constantes  
neste contrato.

BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS

DGCO nº 00350/2022  
OC nº 193959

**LOCADOR:** **SGY CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.383.963/0001-29, estabelecido no endereço Calçada das Begônias N° 20, Sala 26, Cep: 06.453-061, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is) ao final qualificado(s) e assinado(s), de agora em diante denominado simplesmente **LOCADOR**.

**LOCATÁRIA:** **BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**, com sede na cidade de Brasília/DF, SEPN 508 Conjunto "C" Lote 07 - Cep: 70.740-543, inscrita no CNPJ sob o nº 42.318.949/0013-18 e filial à Estrada dos Bandeirantes nº 7966, Jacarepaguá/RJ - Cep: 22.783-110, inscrita no CNPJ sob o nº 42.318.949/0001-84, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos pelo(s) seus representantes(s) legal(is) ao final qualificado(s) e assinado(s), doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**. **O presente contrato teve sua minuta padrão analisada e aprovada pelos Parecer Jurídicos nº 598/2020 de 25.10.2020 e nº 1166/2022 de 06.02.2022 e nº 1698/2022 de 09.11.2022.**

**FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA/LEGAL DA CONTRATAÇÃO:** Dispensa de licitação, Lei 13.303/2016, Art. 29, inciso V e Nota Técnica 2022/0540.

Pelo presente instrumento particular, o **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** acima qualificados têm firme, justo e acordado o seguinte contrato de locação.

### OBJETO

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel, de acordo com as condições e especificações do **Documento nº 1** deste contrato, que agora os **LOCADORES** dão em locação à **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Único - O imóvel situa-se no endereço: Alameda Rio Negro, nº 585, Ed. Jaçari – Bloco A, salas 121 e 122, Bairro Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Barueri – SP, área total de 190,46 m<sup>2</sup>, área construída de 190,46 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 124.260 e 124.270, do Ofício de Registro de Imóveis, para abrigar a instalação do Centro de Assistência Técnica Barueri (CAT-BAR).

## DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

**CLÁUSULA SEGUNDA** – A locação é contratada pelo prazo certo e determinado de 60 (sessenta) meses, com seu início previsto para o dia **02/01/2023** e término ao dia **01/01/2028**, quando a **LOCATÁRIA** deverá entregar o imóvel desocupado e nas condições previstas no termo de vistoria, salvo os desgastes e deteriorações do uso normal.

Parágrafo Primeiro – Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

Parágrafo Segundo – O contrato poderá ser prorrogado mediante a celebração de termo aditivo.

Parágrafo Terceiro – Toda prorrogação de contrato será precedida da comprovação da vantajosidade para a **LOCATÁRIA**, inclusive mediante a realização de pesquisa de mercado.

## DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.425, de 1991, ficando desde já autorizada a **LOCATÁRIA** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial do Registro de Imóveis competente, correndo as despesas competentes por conta da **LOCATÁRIA**.

## DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

**CLÁUSULA QUARTA** - O **LOCADOR** obriga-se:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) Fornecer à **LOCATÁRIA** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- e) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo,
  - e.1) obras de reformas ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - e.2) pinturas das fachadas e das esquadrias externas;
  - e.3) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

- e.4) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- e.6) contribuição de fundo reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.
- f) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- g) Exibir à **LOCATÁRIA**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- h) Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações de titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- i) Permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e área do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento da atividade comercial da **LOCATÁRIA**.

## DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

### CLÁUSULA QUINTA - O **LOCATÁRIA** obriga-se:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991, desde que não causado pela locatária e venha impossibilitar exercer a atividade no espaço locado;
- g) Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como

qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;

- h) Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- i) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- j) Atestar as notas fiscais/faturas;
- k) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins comerciais, levando para apreciação e autorização da **LOCADORA** a intenção de realização de reformas e/ou obras de adaptação do imóvel locado, que reserva o direito de exigir ao final da locação o retorno de tudo ao seu estado original

## **DA VISTORIA**

**CLÁUSULA SEXTA** - Na posse do imóvel pela **LOCATÁRIA** será elaborado **TERMO DE VISTORIA, TERMO DE INVENTÁRIO e DOSSIÊ FOTOGRÁFICO**, todos datados, numerados e devidamente rubricados pelas partes, conforme demonstrado, respectivamente, nos **ANEXOS 02, 03 e 04** do presente contrato para todos os efeitos legais.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - A **LOCATÁRIA** autoriza o **LOCADOR**, por si ou por quem este indicar, a qualquer tempo, a vistoriar o imóvel sublocado, ficando, desde já avençado que o **LOCADOR** somente vistoriará o imóvel em dia e horário previamente combinados com a **LOCATÁRIA** e dentro de horário comercial.

## **DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**CLÁUSULA OITAVA** - As benfeitorias úteis e necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, desde que autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo Segundo - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como carpetes, divisórias de madeira, ou qualquer outro material, além do aparelho de ar-condicionado poderão ser removidas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**CLÁUSULA NONA** - A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel locado no estado descrito no termo de vistoria e, excetuadas as obras ou reparações que digam respeito à segurança do prédio, obriga-se pelas demais, devendo manter o imóvel e seus pertences em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, notadamente os aparelhos sanitários e de iluminação, vidraças, fechos, pias, torneiras, banheiros, ralos e demais acessórios, a fim de que tudo seja assim restituído no termo da locação, ressalvado o desgaste natural ao uso regular.

## DO VALOR DO ALUGUEL

**CLÁUSULA DÉCIMA** – O valor do aluguel mensal é de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

Parágrafo Único - As despesas com encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (condomínio, IPTU, água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à **LOCATÁRIA**, serão pagos a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

## DO PAGAMENTO

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis.

Parágrafo Único - Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo fiscal do contrato, do documento de cobrança apresentado pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Primeiro - O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR** e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

Parágrafo Segundo - Quando do pagamento, será a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordado no contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor ficará sujeito à multa moratória de 0,067% (zero vírgula zero sessenta e sete por cento) ao dia, até o máximo de 2% (dois por cento), bem como aos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

## DO REAJUSTE

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato por todos os signatários, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Parágrafo Primeiro - O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

Parágrafo Segundo - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do local em que se situa o imóvel.

## **DA REGULARIDADE FISCAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - Durante a vigência deste contrato e ao término do prazo de validade de cada certificado, o **LOCADOR** se obriga a apresentar à **LOCATÁRIA** os seguintes certificados devidamente atualizados:

- a) Prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão Unificada, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU, por elas administrados, inclusive contribuições previdenciárias;
- b) Prova de regularidade perante o FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, mediante apresentação do CRF - Certificado de Regularidade de Fundo de Garantia, fornecido pela Caixa Econômica Federal;

Parágrafo Único - O **LOCADOR** estará dispensado de apresentar os documentos de que tratam as alíneas da Cláusula Décima Sexta acima, caso seja possível, à **LOCATÁRIA**, verificar a regularidade da situação do **LOCADOR** por meio de consulta on-line ao SICAF. Após pesquisa da **LOCATÁRIA** que se constate qualquer irregularidade no cadastro do **LOCADOR** junto ao SICAF, o **LOCADOR** deverá ser notificado para apresentação dos documentos listados na Cláusula acima no prazo máximo de 03 (três) dias a contar do recebimento da notificação.

## **DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - A **LOCATÁRIA** poderá rescindir o Contrato a qualquer tempo, desde que o faça através de comunicação por escrito ao **LOCADOR**, com a antecedência mínima de trinta dias e mediante o pagamento, por ocasião da restituição do imóvel, de multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época, segundo a proporção prevista no Artigo 4º da lei nº 8.245, de 1991, e no Artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - A **LOCATÁRIA** poderá rescindir o presente contrato com base em qualquer intimação das repartições federais, estaduais ou municipais, considerando o imóvel inabitável ou ameaçado de ruir.

Parágrafo Primeiro - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a **LOCATÁRIA** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando

dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de rescisão do presente contrato, em virtude de inadimplemento, ficará a parte inadimplente obrigada a pagar à parte adimplente multa meramente moratória igual a 03 (três) aluguéis.

## **DOS CASOS OMISSOS**

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - Os casos omissos ou situações não explicadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela **LOCATÁRIA**, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, na Lei nº 13.303, de 2016, e no Decreto nº 8.945, de 2016, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de sua transcrição.

## **DA SUBLOCAÇÃO**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar ou emprestar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, a quem quer que seja, sem o prévio consentimento do **LOCADOR**, dado por escrito, exceto para empresas do mesmo grupo econômico da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Único- A **LOCATÁRIA** também não poderá transferir este Contrato sem a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**.

## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - Nos termos da Lei nº 12.846/2013 estarão sujeitas à responsabilização objetiva e civil as pessoas jurídicas pela prática de atos lesivos previstos na referida lei contra a administração pública, nacional e estrangeira, praticados em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá se oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma que não relacionada a este contrato, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

## **PRIVACIDADE, PROTEÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** – As partes declaram conhecer e cumprir as leis vigentes envolvendo proteção de dados pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), comprometendo-se a limitar eventual uso de dados pessoais, inclusive de seus representantes, somente para execução do objeto e/ou cumprimento de obrigações acessórias deste contrato, abstendo-se de utilizá-los em proveito próprio ou alheio, para fins comerciais ou quaisquer outros, ressalvadas as hipóteses em que o tratamento seja necessário para o cumprimento legal e regulatório ou exercício regular de direitos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – O LOCADOR** se compromete a:

- i) Garantir que os Dados Pessoais serão tratados e transferidos nos termos das Leis de Proteção de Dados Pessoais;
- ii) Garantir que sejam tomadas todas as medidas de segurança para Tratamento dos Dados Pessoais;
- iii) Empenhar esforços razoáveis para assegurar que a CONTRATADA possa cumprir com as obrigações contratuais resultantes das presentes cláusulas; e
- iv) Responder às consultas de Titulares, da Autoridade Nacional e/ou autoridades competentes em relação ao Tratamento de Dados Pessoais. As respostas serão dadas num prazo razoável, de acordo com as Leis de Proteção de Dados Pessoais;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** - São partes integrantes deste contrato, independentemente de transcrição ou futuras atualizações:

- i) A Política de Privacidade da **LOCATÁRIA**, disponível no sítio eletrônico <https://bbts.com.br/index.php/politicas>;
- ii) A Política de Segurança da Informação, disponível no sítio eletrônico <https://bbts.com.br/index.php/politicas>;
- iii) O Inventário de Tratamentos de Dados Pessoais, mantido entre as partes, para relacionar todas as operações realizadas em virtude deste contrato, contendo: hipóteses legais, finalidades específicas, tipos de dados, tipos de tratamentos, duração dos tratamentos, informações acerca de compartilhamento de dados pessoais com entidades públicas e privadas, possíveis transferências internacionais de dados, responsabilidades dos agentes que realizarão o tratamento, a origem dos dados e a forma com os dados são tratados.

Parágrafo Primeiro – O **LOCADOR** declara que seguirá as orientações da Política de Privacidade da **LOCATÁRIA**, inclusive as suas atualizações, as quais serão informadas por meio de mensagem eletrônica, sobre as novas versões.

Parágrafo Segundo - As obrigações de sigilo e processamento dos dados pessoais impostos ao **LOCADOR** se estendem a seus prepostos e subcontratados (se autorizado

em contrato), garantindo que o acesso aos dados pessoais somente seja concedido às pessoas designadas para executar as atividades descritas neste Contrato e que estejam sob obrigação de confidencialidade com relação aos dados pessoais tratados.

Parágrafo Terceiro - Para o cumprimento desta cláusula, o **LOCADOR** se compromete a firmar Acordos de Confidencialidade e de não divulgação que reflitam a criticidade dos dados tratados e/ou compartilhados.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** – O **LOCADOR** se compromete a cooperar e a fornecer à **LOCATÁRIA**, no prazo por ela estabelecido, todas as informações relacionadas ao tratamento de Dados Pessoais que estiverem sob sua custódia e que sejam necessárias para responder às solicitações ou reclamações feitas com fundamento na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Parágrafo Primeiro – O **LOCADOR** se certificará que seus empregados, representantes, e prepostos agirão de acordo com a finalidade do Contrato, as leis de proteção de dados e as instruções transmitidas pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo – O **LOCADOR** indenizará a **LOCATÁRIA** por eventuais danos que esta venha a sofrer em decorrência de uso indevido dos dados pessoais por parte da **CONTRATADA**.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** - A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a colocar em qualquer parte do imóvel locado, no interior ou no exterior, a forma de publicidade que melhor lhe convier, a qual não se incorporará ao imóvel e por isso poderá ser retirada a qualquer tempo, respeitadas as posturas municipais e, quando for o caso, a convenção de condomínio e o regulamento interno do edifício.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA** - O **LOCADOR** declara neste ato que está ciente, conhece e entende os termos da Lei Anticorrupção nº 12.846/2013 e, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obriga a abster-se de qualquer atividade que constitua violação das disposições dos termos da lei mencionada.

Parágrafo Primeiro - O **LOCADOR** declara conhecer e corroborar com os princípios constantes no Código de Ética e Normas de Conduta da **LOCATÁRIA**, disponível na internet no endereço <http://www.bbts.com.br> / A Empresa / A BBTS / Ética / Código de Ética e Normas de Conduta da BBTS.

Parágrafo Segundo - O **LOCADOR** declara, ainda, conhecer e corroborar com as diretrizes constantes na Política de Relacionamento com fornecedores da **LOCATÁRIA**, disponível na Internet no endereço: [<http://www.bbts.com.br> / A Empresa / Políticas / Política de Relacionamento com Fornecedores].

Parágrafo Terceiro - O **LOCADOR** declara conhecer e corroborar com as diretrizes constantes na Política de Prevenção e Combate à Corrupção, à Lavagem de Dinheiro e

ao Financiamento do Terrorismo da **LOCATÁRIA**, disponível na Internet no endereço <http://www.bbts.com.br>, e, também, que divulga tais diretrizes a seus funcionários alocados na execução do objeto deste contrato.

Parágrafo Quarto - O **LOCADOR** declara também concordar com a possibilidade de realização de auditorias por parte da **LOCATÁRIA** visando verificar o cumprimento das cláusulas contratuais e o comprometimento com o seu Código de Ética e Normas de Conduta e Programa de Compliance, devendo o escopo da auditoria ser definido e avaliado mediante os riscos do contrato.

Parágrafo Quinto – Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá se oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma que não relacionada a este contrato, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

Parágrafo Sexto - O **LOCADOR** compromete-se a praticar a governança corporativa de modo a dar efetividade ao cumprimento das obrigações contratuais em observância à legislação aplicável com ênfase nos princípios, normas e práticas de Integridade estabelecidos no Programa de Compliance da BBTS, disponível na Internet no endereço <http://www.bbts.com.br>.

Parágrafo Sétimo - A **LOCATÁRIA** recomenda ao **LOCADOR** a implantação de Programa de Integridade, caso essa ainda não possua.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA** - As partes declaram conhecer e cumprir as leis vigentes envolvendo proteção de dados pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), comprometendo-se a limitar eventual uso de dados pessoais, inclusive de seus representantes, somente para execução do objeto e/ou cumprimento de obrigações acessórias deste contrato, abstendo-se de utilizá-los em proveito próprio ou alheio, para fins comerciais ou quaisquer outros, ressalvadas as hipóteses em que o tratamento seja necessário para o cumprimento legal e regulatório ou exercício regular de direitos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA** – Fica a CONTRATADA ciente de que, a critério da CONTRATANTE, poderá ser efetuado o *Background Check* (Análise Reputacional).

## DO FORO

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA** - As partes contratantes elegem o foro da cidade onde está situado o imóvel locado, para dirimir quaisquer demandas resultantes deste contrato, podendo, no entanto, o **LOCADOR** optar pelo da sede da **LOCATÁRIA**, se assim o desejar. A parte vencida pagará todas as despesas judiciais ou extrajudiciais que se verificarem, além dos honorários de advogado fixados judicialmente nos termos da legislação processual civil.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento particular.

### INDICAÇÃO DOS SIGNATÁRIOS:

#### CONTRATANTE: BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.

**Nome:** Isaac Nicholas Siqueira Viana

**Cargo:** Gerente Executivo

**CPF:** [REDACTED]

**Nome:** Sérgio Gonzaga Wenceslau

**Cargo:** Gerente de Divisão

**CPF:** [REDACTED]

#### Testemunha

**Nome:** Fabiano Barros De Almeida Carvalho

**CPF:** [REDACTED]

#### LOCADOR: SGY CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

**Nome:** Yasmin Goncalves Safra Bulgarelli

**Cargo:** Sócia

**CPF:** [REDACTED]

#### Testemunha

**Nome:** Marcos Antonio Zanfolim

**CPF:** [REDACTED]

## ANEXO Nº 1 DO CONTRATO

### ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

#### 1. Objeto:

1.1. Locação de imóvel não residencial para atendimento às operações do Centro de Assistência Técnica Barueri (CAT-BAR), conforme condições e exigências estabelecidas neste documento.

#### 2. Especificações técnicas:

2.1 O imóvel deverá estar em acordo com as seguintes especificações:

2.1.1 Este deverá, preferencialmente, ser de características de escritório, mobiliado, com os seguintes ambientes e características:

2.1.1.1 Salão de operação, com ao menos 12 estações de trabalho e 4 estações de gestores;

2.1.1.2 Sala de reuniões, sala de operação, salas multiuso, copa e refeitório;

2.1.2 Possuir área útil aproximada de 200 m<sup>2</sup>, sendo permitido uma variação, para mais ou para menos, de até 50 m<sup>2</sup>.

2.1.3 Estar em acordo com os parâmetros estabelecidos na Norma NBR 9050 e Lei nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000, apresentando plenas condições de acessibilidade ao ambiente interno do imóvel, e proporcionando acesso ao banheiro para pessoas com deficiência (PcD).

2.1.4 Possuir fornecimento de energia elétrica, com medição de consumo individual.

2.1.5 Possuir fornecimento de água encanada e esgoto, podendo este consumo ser rateado em condomínio, se houver;

2.1.6 Cumprir com a demanda necessária de sanitários feminino/masculino para a operação, ou garantir condições para que sejam expandidos, se necessário.

2.1.7 Estar próximo a grandes avenidas e rodovias, provida de transporte público, de modo a facilitar o deslocamento dos funcionários.

2.1.8 Não estar sujeito a alagamentos em sua via principal e em vias adjacentes.

2.1.9 As instalações elétricas como iluminação e tomadas da rede comum e da rede estabilizada (se houver) deverão estar em pleno funcionamento.

2.1.10 Estar em acordo com as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros, com certificado de vistoria vigente.

2.1.11 Apresentar iluminação natural e/ou aeração, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

2.1.12 Caso haja condomínio, esse deverá fornecer brigada de incêndio, seguindo as exigências da legislação local.

2.1.13 Possuir, ou garantir condições, para distribuição de cabeamento lógico em todo imóvel.

2.1.14 O imóvel deverá ter disponibilidade de provedores de link de rede e dados.

2.2 O imóvel deve localizar-se na região central de Barueri-SP, e:

- 2.2.1. Estar atendido pela rede de transporte público regular;
- 2.2.2. Possuir bom entorno comercial, de modo a proporcionar maior segurança no deslocamento dos funcionários;
- 2.2.3. Fornecer condições de segurança institucional/patrimonial, pessoal e documental.
- 2.2.4. Proporcionar condições estruturais para, se necessário, adequar leiaute, de modo a atender às necessidades demandadas pela operação, bem como à acomodação do quadro funcional.

2.3. O imóvel deverá possuir a seguinte documentação vigente e REGULAR:

- 2.3.1. Cópia da Certidão de inteiro teor do imóvel emitida com menos de 30 dias (contendo informações da matrícula, averbações e registros);
- 2.3.2. Cópia do Habite-se;
- 2.3.3. Cópia do IPTU 2022 (carnê com valor total e página com dados do imóvel);
- 2.3.4. Cópia da Certidão de Quitação Fiscal da Prefeitura dentro do prazo de validade;
- 2.3.5. Cópia do Certificado de aprovação do corpo de Bombeiros vigente;
- 2.3.6. Plantas da edificação (no mínimo as plantas de arquitetura. Se possível, estrutural e elétrica);

2.4. Os LOCADORES deverão enviar a seguinte documentação vigente e REGULAR:

2.4.1. Se pessoa jurídica:

- 2.4.1.1. Procuração pública ou particular ou ainda documento legal que comprove poderes do representante da empresa ou do órgão para assinatura de contratos;
- 2.4.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais; à dívida ativa da união e tributos previdenciários (INSS);
- 2.4.1.3. Certidão de Regularidade de Situação – CRS perante o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço);
- 2.4.1.4. Aptidão à contratação pela BBTS;
- 2.4.1.5. Declaração de aptidão - FQ415-003.

2.4.2. Se pessoa física:

- 2.4.2.1. Cópia da Cédula de Identidade;
- 2.4.2.2. Cópia do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- 2.4.2.3. Cópia de comprovante de residência;
- 2.4.2.4. Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais; à dívida ativa da união e tributos previdenciários (INSS).

**3. Classificação dos Serviços:**

- 3.1. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 2018, constituindo-se em atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares à área de competência legal da CONTRATANTE e Serviços, não inerentes às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos.
- 3.2. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONTRATADA e a CONTRATANTE, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

**4. Sublocação:**

- 4.1. Não será praticada pela Locatária a sublocação total ou parcial do objeto do contrato.

**5. Condições de Entrega:**

- 5.1. O imóvel deverá ser disponibilizado para a LOCATÁRIA em até 30 (trinta dias) após a assinatura do contrato de locação.
- 5.2. Na data da entrega das chaves, o imóvel deverá estar em perfeitas condições de utilização, contemplando itens como pintura, limpeza de piso, paredes e estrutura sem danos, com equipamentos como elevadores e bombas revisados.

**6. Informações de Faturamento:**

- 6.1. CNPJ de faturamento: 42.318.949/0004-27
- 6.2. Endereço de faturamento: Rua Cincinato Braga, nº 340, CEP: 01.333-010, São Paulo
- 6.3. Inscrição Estadual: 109.895.039.119
- 6.4. Inscrição Municipal: 8.363.027-9

**7. Condições de Manutenção:**

7.1. A manutenção predial corretiva do imóvel, não originado por mau uso da LOCATÁRIA, será a cargo dos LOCADORES, exceto os casos em que seja constatado que o dano provocado tenha sido causado pela LOCATÁRIA, respeitando o termo de vistoria, de inventário e dossiê fotográfico.

**8. Condições de Pagamento:**

- 8.1. As condições de pagamento serão aquelas estabelecidas no contrato.
- 8.2. A responsabilidade com o pagamento das despesas tais como condomínio, água e esgoto, energia, taxa de coleta de lixo (caso exista) e IPTU serão a cargo da LOCATÁRIA.

**9. Multa**

9.1. Para efeito de aplicação de multas referentes ao descumprimento de obrigações contratuais, serão aquelas estabelecidas no contrato.

**10. Dos Deveres dos Intervenientes:****10.1. Dos deveres e responsabilidades dos LOCADORES:**

- 10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do projeto básico.
- 10.1.2. Entregar o imóvel devidamente registrado, livre de ônus reais e em dia com suas obrigações fiscais.
- 10.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 10.1.4. Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento.
- 10.1.5. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 10.1.6. Os LOCADORES deverão efetuar manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei nº 8.245/1991, além de danos causados por desastres naturais.

10.1.7. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício quando houver, como, por exemplo:

- a) Pintura das fachadas que não sejam de interesse da LOCATÁRIA, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- b) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, que não fora originado ou solicitado pela LOCATÁRIA (ex: danos ao imóvel causados por desastre natural);
- c) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados que faziam parte do quadro funcional do condomínio, ocorridas em data anterior ao início da locação (caso haja);
- d) Despesas/rateios para suprir obras e melhorias nas áreas de uso comum (caso haja), contudo sendo de responsabilidade da LOCATÁRIA a cobrança do consumo de energia e água da área comum rateada no condomínio;

10.2. Dos deveres e responsabilidades da LOCATÁRIA:

10.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.

10.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

10.2.3. Realizar vistoria, por ocasião da entrega do imóvel, a fim de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria e o Termo de Inventário, o relatório com as informações necessárias, além do dossiê fotográfico com os eventuais defeitos existentes, devendo ser assinado pelos LOCADORES e pela LOCATÁRIA.

10.2.4. Comunicar aos LOCADORES qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como as eventuais turbações de terceiros.

10.2.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991, desde que a necessidade da realização de reparos exija a interdição total dos imóveis.

10.2.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

10.2.7. Entregar imediatamente aos LOCADORES os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA.

10.2.8. Pagar as despesas de condomínio, telefone, internet e consumo de energia elétrica, água e esgoto.

10.2.9. Permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

10.2.10. Contratar seguro de incêndio, de responsabilidade civil, vendaval e catástrofes para o conteúdo do imóvel locado, considerando como valor total desta cobertura o somatório dos valores do imóvel, móveis, equipamentos, mercadorias e quaisquer itens existentes.

10.2.11. Adotar as medidas necessárias a proteção ambiental e sanitárias, devendo obter, às suas expensas, junto às autoridades da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, quaisquer licenças ou autorizações que sejam ou venham a se tornar obrigatórias para o regular funcionamento da atividade empresarial.

**11. Condições de Pagamento:**

11.1. As condições de pagamento serão aquelas estabelecidas no contrato.

**12. Aspectos de Segurança:**

12.1. A CONTRATADA obriga-se por si, seus empregados, sócios, diretores e mandatários a manter total sigilo e confidencialidade sobre os serviços prestados, no que se refere a divulgação, integral ou parcial, por qualquer forma, das informações ou dos documentos a eles relativos e decorrentes da execução dos serviços.

12.2. Obriga-se por tratar como matéria sigilosa, todos os pormenores técnicos e comerciais do presente referente ao contrato, informações comerciais, industriais e empresariais e outros dados a que vier ter acesso por força dele, obrigando-se ainda a deles não se utilizar, nem possibilitar que terceiros deles tomem conhecimento ou se utilizem sem prévia e escrita aprovação.

12.3. Obriga-se a não fazer qualquer menção em nome da CONTRATANTE ou de cliente desta para fins de publicidade, nem divulgar os termos contratuais ou fatos relacionados, sem a prévia e escrita aprovação.

**13. Vigência:**

13.1. O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos.

**14. Repactuação de preços/Reajuste:**

14.1. O preço consignado no contrato poderá ser corrigido anualmente, observado o interregno mínimo de um ano, contado da data de assinatura do contrato, mediante negociação entre as partes e solicitação formal da CONTRATADA, adotando-se como parâmetro os preços praticados no mercado e o índice IPCA-IBGE.

14.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último ajuste.

14.3. Caso fique constatado que o preço contratado é superior aos preços de mercado, a CONTRATANTE solicitará a CONTRATADA, mediante correspondência formal, redução do preço de forma a adequá-lo aos praticados no mercado. Não sendo possível a redução, o contrato poderá não ser renovado.

## 15. Matriz de risco:

CATEGORIA DO RISCO	DESCRIÇÃO	CONSEQUÊNCIA	ALOCÇÃO DO RISCO
Risco atinente ao tempo da execução	Atraso na locação do objeto contratual por culpa do Contratado.	Aumento do custo do aluguel e taxas	Locador
	Fatos retardadores ou impeditivos da execução do contrato que não estejam na sua álea ordinária, tais como fatos do príncipe.	Aumento do custo do aluguel e taxas	Locatária
Risco atinente as condições físicas do imóvel	Danos ao imóvel causados por mau uso da Locatária	Reparo do imóvel	Locatária
Risco tributário e fiscal (não tributário)	Responsabilização da BBTS por recolhimento indevido em valor menor ou maior que o necessário, ou ainda de ausência de recolhimento, quando devido, sem que haja culpa da BBTS.	Débito ou crédito tributário ou fiscal (não tributário).	Locador

---

**ANEXO Nº 2 DO CONTRATO**

=====

**TERMO DE VISTORIA**

=====

---

**ANEXO Nº 3 DO CONTRATO**

=====

**TERMO DE INVENTÁRIO**

=====

---

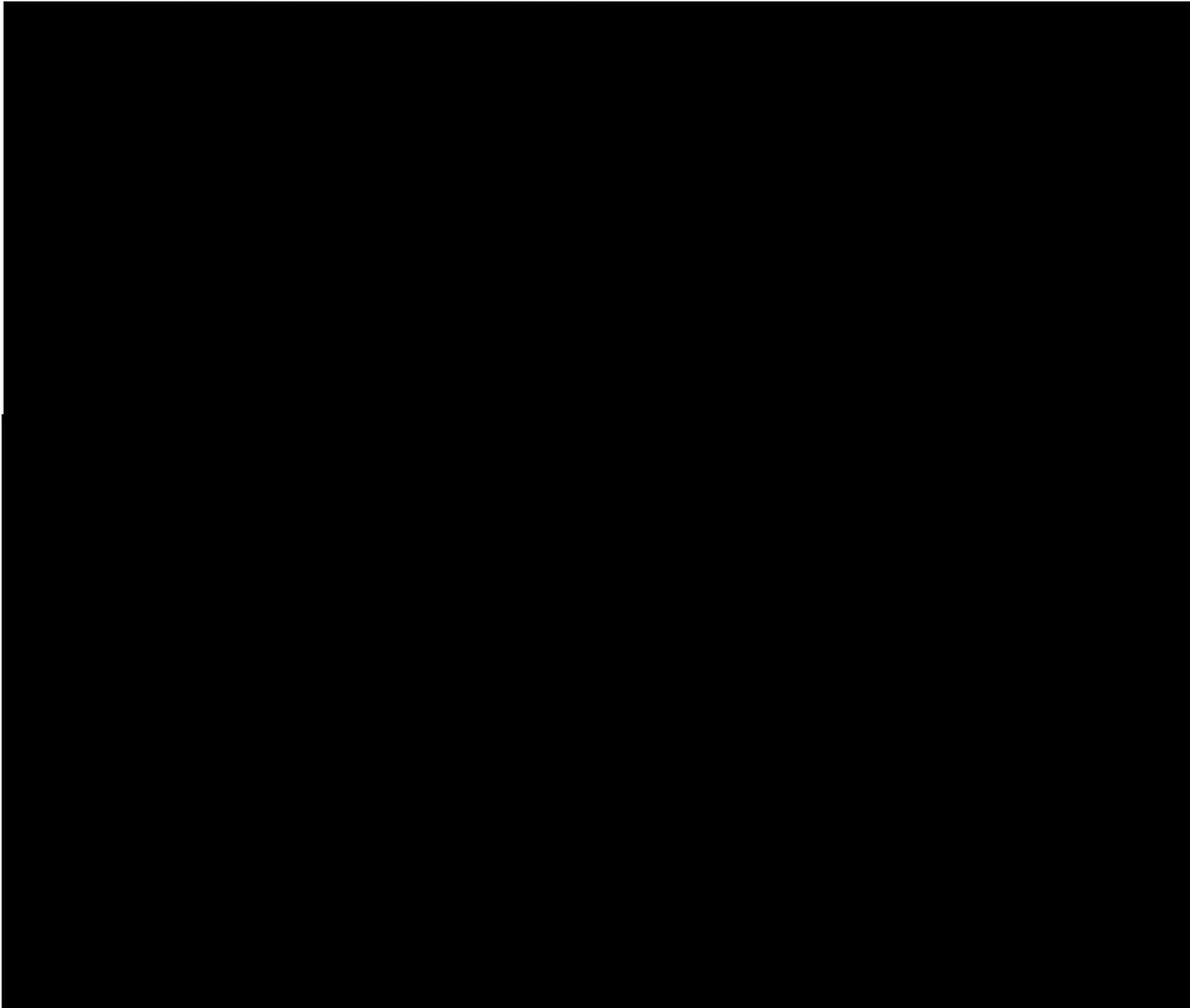
**ANEXO Nº 4 DO CONTRATO**

=====

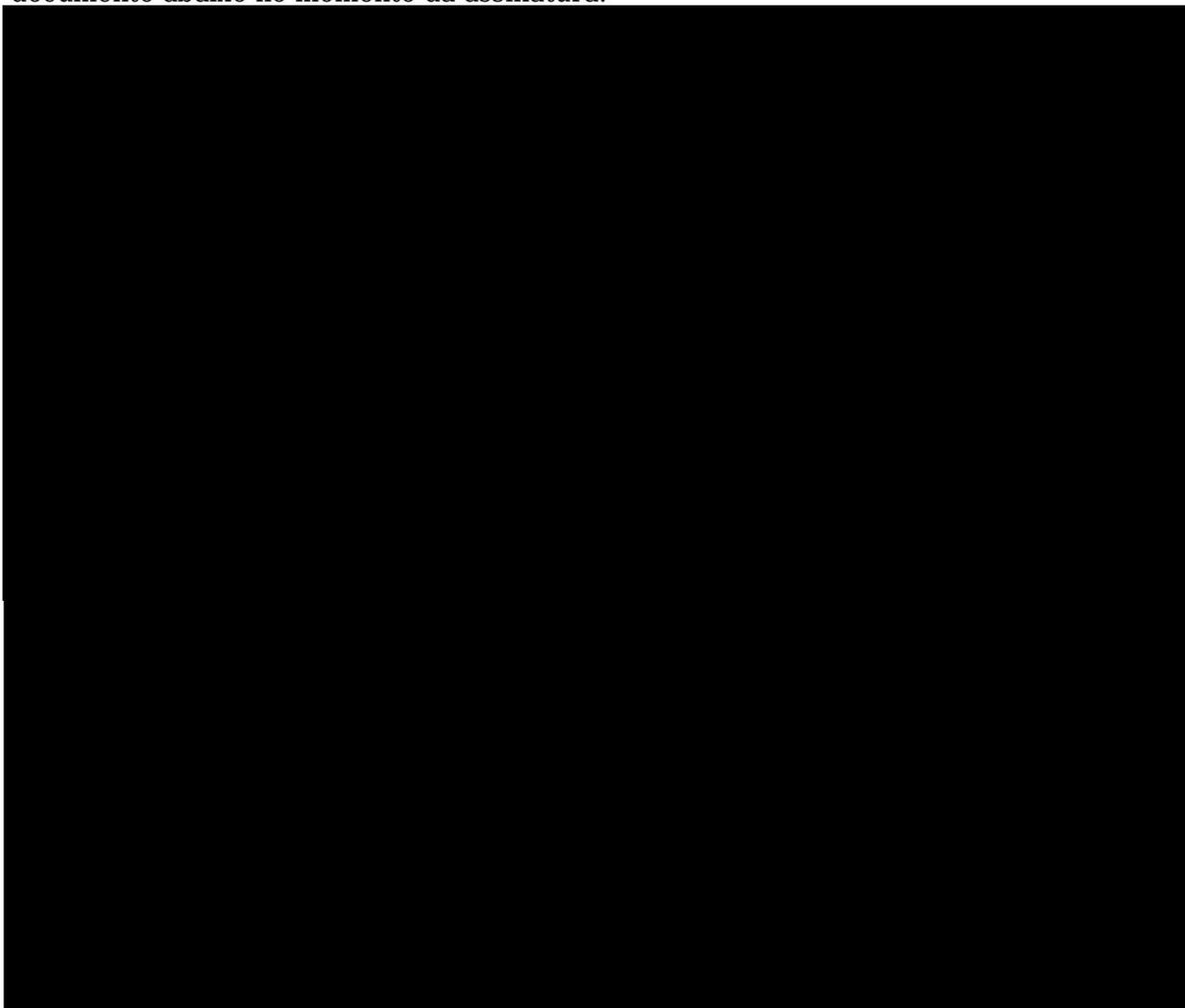
**DOSSIÊ FOTOGRÁFICO**

=====

Signatário **Yasmin Gonçalves Safra Bulgarelli** [REDACTED] registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



Signatário **Yasmin Gonçalves Safra Bulgarelli** [REDACTED] registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



DGCO 00350-2022 - SGY CONSULTORIA pdf

Código do documento [REDACTED]



### Assinaturas

-  Yasmin Goncalves Safra Bulgarelli  
[REDACTED]  
Assinou como parte e apresentou documento com foto
-  Marcos Antônio Zanfolim  
[REDACTED]  
Assinou como testemunha
-  Fabiano Barros De Almeida Carvalho  
[REDACTED]  
Acusou recebimento
-  Sérgio Gonzaga Wenceslau  
[REDACTED]  
Assinou como parte
-  Isaac Nicholas Siqueira Viana  
[REDACTED]  
Assinou como parte
-  Fabiano Barros De Almeida Carvalho  
[REDACTED]  
Assinou como testemunha

Fabiano Barros

Fabiano Barros

### Eventos do documento

**26 Dec 2022, 12:39:19**

[REDACTED] criado por FABIANO BARROS DE ALMEIDA CARVALHO

**26 Dec 2022, 12:45:28**

Assinaturas **iniciadas** por FABIANO BARROS DE ALMEIDA CARVALHO

**29 Dec 2022, 10:50:34**

YASMIN GONÇALVES SAFRA BULGARELLI **Assinou como parte**

**29 Dec 2022, 10:54:38**

MARCOS ANTÔNIO ZANFOLIM **Assinou como testemunha** [REDACTED]

**29 Dec 2022, 15:10:36**

FABIANO BARROS DE ALMEIDA CARVALHO **Acusou recebimento** [REDACTED]

**29 Dec 2022, 15:31:25**

SÉRGIO GONZAGA WENCESLAU **Assinou como parte** [REDACTED]

**29 Dec 2022, 15:48:07**

ISAAC NICHOLAS SIQUEIRA VIANA **Assinou como parte** [REDACTED]

**29 Dec 2022, 15:57:19**

FABIANO BARROS DE ALMEIDA CARVALHO **Assinou como testemunha** [REDACTED]

Hash do documento original

(SHA256):362fbbd19a6cabf14e86ed0c3471260cd1f6262c9b0f01814310dacb36589e4c

(SHA512):2f8d8e007c8c1b235bbe69e63b4b7e61cdd6a909a942a8b1b95cdb87352267b0b13a4f0bb7e2dabc12ecad6ecfd6aff4cd5d5e79c7a1f635c605ba15819d917a

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**