

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO E OPERAÇÃO DE ESPAÇOS DO COMPLEXO CULTURAL JÚLIO PRESTES

A **Fundação Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo – Fundação Osesp** (“**Fundação Osesp**”), torna público o presente termo de referência para locação e operação de espaços do Complexo Cultural Júlio Prestes (“CCJP”), cujo objeto e demais regras aplicáveis constam deste documento.

DISPOSIÇÕES INICIAIS

A **Fundação Osesp**, qualificada como organização social de cultura, é responsável, nos termos do Contrato de Gestão firmado com o Estado de São Paulo, pela gestão da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo, do Complexo Cultural Júlio Prestes e do Festival Internacional de Inverno de Campos do Jordão.

No âmbito da gestão do Complexo Cultural Júlio Prestes, a **Fundação Osesp** possui a faculdade de realizar a locação de espaços para operações de atividades comerciais, incluindo para a prestação de serviço de estacionamento, necessário para o recebimento do público.

A contratação será realizada por livre escolha da **Fundação Osesp**, segundo critérios de conveniência e oportunidade, nos termos do item 1.15 do Regulamento de Seleções, sendo o presente Termo de Referência forma de obter elementos objetivos para a tomada da decisão por parte da Fundação.

CRONOGRAMA

Publicação deste termo de referência	11/09/25
Prazo para envio de proposta	10/10/25
Período de realização de visita técnica	15/09/25 a 30/09/25
Publicação do resultado	17/10/25

OBJETO

- 1.1. O presente termo de referência tem por objeto viabilizar a locação de espaço com 27.280 m² de área, para administração e operação de estacionamento, com cerca de 603 (seiscentas e três) vagas, para atendimento do público em geral e do público dos eventos realizados no CCJP, conforme modalidades de serviço e termos a seguir elencados:
 - 1.1.1. Estacionamento para o público geral: operação do estacionamento destinado ao público em geral, na modalidade *self-park*, com horário de funcionamento das 6h às 24h, todos os dias da semana.
 - 1.1.2. Estacionamento para o público dos eventos realizados no CCJP: prestação de serviços de estacionamento nos dias e horários de concertos, eventos e outras atividades promovidas pela **Fundação Osesp** ou por locatários de espaços do CCJP, conforme calendário a ser encaminhado mensalmente, e incluindo a prestação do serviço acessório de *vale*, com auxílio de manobristas.
 - 1.1.3. Os horários de funcionamento poderão ser alterados de comum acordo entre as Partes.
- 1.2. A locatária poderá prever a prestação de serviços acessórios ao objeto principal da locação, como lava-rápido, serviços automotivos etc., mediante apresentação de proposta apartada e anexa à principal,

incluindo, planta, layout, forma de funcionamento e previsão de pagamento de aluguel com base em percentual da receita obtida.

- 1.3. O prazo de vigência da locação será de 2 de janeiro de 2026 a 31 de dezembro de 2030.
- 1.4. A **Fundação Osesp** poderá, mediante comunicação prévia e sem qualquer direito de remuneração, indenização ou ressarcimento para a locatária, utilizar ou disponibilizar para terceiros os espaços de estacionamento objeto do presente Termo, para fins de realização de fotos, filmagens e eventos em geral, bem como instalações temporárias de containers, caçambas etc.
- 1.5. A locatária deverá prover cartões de acesso para estacionamento dos funcionários da **Fundação Osesp**, da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas e da São Paulo Escola de Dança, além de selos para acesso/isenção de pagamento por seus convidados.
- 1.6. O estacionamento objeto deste Termo possui acesso integrado à Estação Luz da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), devendo as proponentes considerar o fluxo de pessoas que transitam por esta conexão e das necessidades operacionais e de segurança que decorram desta particularidade.
- 1.7. Os valores hoje praticados no estacionamento são os abaixo indicados:
Até 3 horas: R\$ 25,00;
Até 6 horas: R\$ 39,00;
Diária (12 horas): R\$ 55,00;
Noturno, a partir das 18h: R\$ 39,00 (preço único);
Sábado e domingo, das 6h às 12h30: R\$ 25,00 (preço único);
Sábado e domingo, após 12h30: R\$ 39,00 (preço único);
Ônibus: R\$ 100,00 (preço único); e
Micro-ônibus e van: R\$ 50,00 (preço único).
 - 1.7.1. Alterações e reajustes poderão ser acordados entre a **Fundação Osesp** e a locatária.
- 1.5. O valor do aluguel será estabelecido como um percentual do faturamento líquido de impostos, taxas e contribuições obtido pela locatária na realização das atividades do estacionamento e eventualmente outras atividades que venham a ser desenvolvidas, conforme proposta comercial apresentada pela proponente e nos termos do item 4.1 deste Termo.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 2.1. Poderão participar do presente processo empresas devidamente constituídas, com objeto social pertinente, e que observem, como condição eliminatória, os seguintes elementos de qualificação:
 - I. Da qualificação jurídica
 - a) prova de inscrição no CNPJ emitido na data do envio e no Cadastro de Contribuintes Estadual e/ou Municipal, se houver, da sede ou domicílio do Proponente, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto desta seleção;
 - b) autorizações nos órgãos competentes para exercício das atividades;
 - c) ato constitutivo vigente, devidamente registrado, acompanhado de documentos de eleição de seus diretores e/ou administradores, nos casos em que estes não constem do ato constitutivo;
 - d) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, por meio das seguintes certidões:

- i. certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais;
- ii. certidão de quitação de tributos estaduais (ou certidão de não contribuinte, se for o caso), expedida pelo órgão competente do governo estadual da sede do Proponente;
- iii. certidão de quitação de tributos municipais (ou certidão de não contribuinte, se for o caso), expedida pelo órgão competente da prefeitura municipal da sede do Proponente;
- e) prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
- f) certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- g) certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede do Proponente, dentro do prazo de validade ou expedida nos últimos 30 (trinta) dias que antecedem a entrega das propostas quando o prazo de sua validade não estiver definido; e
- h) balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira do Proponente, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

II. Da qualificação técnica

- a) comprovação de mínimo de 5 (cinco) anos atuando em serviços relacionados ao escopo da presente locação, demonstráveis por meio da apresentação dos respectivos contratos ou outro documento capaz de demonstrar inequivocamente essa operação;
- b) ter, no mínimo, 3 (três) outras operações ativas em serviços relacionados ao escopo da presente locação, em estacionamentos que somados tenham área mínima de 2.000m² e mínimo de 700 vagas, demonstráveis por meio da apresentação dos respectivos contratos ou outro documento capaz de demonstrar inequivocamente essa operação; e
- c) ter experiência em operação de estacionamento de grande porte (capacidade de público de pelo menos 1.000 pessoas), incluindo ao menos 1 (uma) operação atual, demonstráveis por meio da apresentação dos respectivos contratos ou outro documento capaz de demonstrar inequivocamente essa operação.

2.2. Não poderão participar deste Processo de Seleção:

- a) pessoas físicas;
- b) pessoas jurídicas com capital social inferior a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);
- c) consórcios de empresas, qualquer que seja a forma de constituição;
- d) empresas estrangeiras não estabelecidas no Brasil;
- e) empresas que foram declaradas inidôneas para participar de seleções ou contratar com a **Fundação Osesp** ou com qualquer ente ou órgão público;
- f) empresas que demonstraram incapacidade administrativa, financeira ou técnica ou má conduta ética na execução de contrato com a **Fundação Osesp**, ou a qualquer tempo;
- g) empresas em processo de recuperação judicial, falência, em dissolução ou em liquidação;
- h) empresas das quais façam parte como sócio ou acionista com mais de 10% do capital social votante ou controlador, administrador, responsável técnico ou subcontratado, conselheiros, dirigentes ou empregados da **Fundação Osesp**, assim como autores do projeto básico, do projeto executivo, consultores ou assessores que tenham participado na formulação da presente seleção; e
- i) empresas que possuam em seu quadro societário, diretivo ou administrativo parentes de dirigentes da **Fundação Osesp**, agentes públicos ou políticos, em qualquer ente federativo, bem como seus respectivos cônjuges e companheiros.

2.3. Os proponentes deverão realizar uma visita técnica obrigatória nos espaços a serem concedidos para vistoria prévia das condições, das instalações e de todos os equipamentos. Não serão apreciadas propostas de proponentes que não tenham realizado visita técnica.

- 2.3.1. Não serão aceitas quaisquer alegações de desconhecimento das condições do local de prestação dos serviços, das instalações e dos equipamentos disponíveis como justificativa para a não execução dos serviços ou solicitação de repactuação.
- 2.3.2. Para marcar o dia e o horário da visita, os proponentes, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data que pretendem realizar a visita, devem contatar a Gerência da Divisão Administrativa da Fundação Osesp, no horário das 10h00 às 12h00 e das 15h00 às 17h00, nos dias úteis, através do telefone (11) 3367 9500 ou do e-mail giacomo@osesp.art.br, sendo que a visita deverá ocorrer **até às 17 horas) do dia 30/09/25**.
- 2.4. Os proponentes deverão entregar na sede da **Fundação Osesp** ou até as 18h do dia designado neste Termo, em envelope inviolável e firmado pelo representante legal da proponente, indicando a **Fundação Osesp** como destinatária e referência a este Termo, os seguintes itens:
- a) documentação de qualificação jurídica e técnica; e
 - b) proposta comercial, com o percentual de faturamento mensal a ser repassado à Fundação Osesp a título de aluguel, observado o item 4.1 deste Termo.
- 2.4.1. A Comissão de Seleção analisará a qualificação jurídica e técnica dos proponentes, inabilitando aquelas que não atenderem aos requisitos estabelecidos neste Termo. Ato contínuo, a proposta comercial será avaliada pela Comissão de Seleção, declarando como vencedora a proponente que ofertar maior repasse, de acordo com o estabelecido neste Termo.
- 2.4.2. A Comissão de Seleção poderá, a qualquer momento, solicitar esclarecimentos às proponentes, emitir certidões e documentos que estejam disponíveis para consulta pública e solicitar a apresentação de versão atualizada dos documentos de habilitação.
- 2.4.3. Não caberá recurso da decisão da Comissão de Seleção.
- 2.5. Na elaboração das propostas, deverão ser considerados todos os custos diretos e indiretos, tais como mão de obra, tributos, encargos sociais e trabalhistas, taxas, contribuições parafiscais, materiais, equipamentos e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o objeto desta seleção, os quais serão de exclusiva responsabilidade da locatária.
- 2.6. A **Fundação Osesp** poderá negociar com o vencedor melhores condições de remuneração de forma a majorar o valor apresentado na proposta.

INVESTIMENTOS E RESPONSABILIDADES

- 3.1. A **Fundação Osesp** disponibilizará a lista de equipamentos descrita no Anexo I para viabilizar a operação. Eventuais substituições de mobiliário ou equipamentos, ou melhorias e modernizações nos equipamentos, estrutura e maquinários do estacionamento, deverão ser acordadas entre as Partes.
- 3.1.1. A locatária deverá manter o espaço e todos os equipamentos existentes em pleno e regular funcionamento às suas expensas.
- 3.1.2. Quando modificações correrem por conta da locatária, mediante apresentação de proposta e acordo comum expresso entre as Partes, a forma de remuneração e amortização dos investimentos deverá também ser acordada entre as Partes. Todas os investimentos serão

considerados benfeitorias e reverterão à **Fundação Osesp** ao final da vigência da relação de locação. Se qualquer investimento for realizado sem a autorização da **Fundação Osesp**, este será revertido ao patrimônio da **Fundação Osesp** sem qualquer remuneração ou ressarcimento, sem prejuízo da cobrança de multa e indenizações.

- 3.2. A locatária deverá permitir acesso, em tempo real, aos sistemas de gerenciamento operacional, incluindo registros da quantidade de veículos que ingressaram e saíram do estacionamento e respectivos horários de entrada e saída, o tempo de permanência e a ocupação diária, bem como dos registros de faturamento da operação. A locatária deverá, ainda, disponibilizar à **Fundação Osesp** as notas fiscais e registros dos terminais de pagamento (POS, TEF/PDV, PIN Pad ou equipamento/ *software* utilizado), sempre quando solicitados.
- 3.3. Serão obrigações da locatária, sem prejuízo às demais obrigações previstas neste Termo ou no contrato a ser celebrado:
- a) manter contingente técnico e operacional, qualificado e suficiente, para a adequada execução das obrigações assumidas;
 - b) responsabilizar-se pelas atividades de segurança, limpeza e manutenção preventiva dos espaços concedidos;
 - c) selecionar e preparar rigorosamente os empregados que irão prestar o serviço, mantendo pessoal com funções legalmente registradas em suas carteiras de trabalho e por eles se responsabilizando;
 - d) providenciar a limpeza, reposição de insumos e manutenção dos espaços e equipamentos utilizados;
 - e) emitir cupom fiscal para todas as vendas efetuadas;
 - f) aceitar todos os cartões de crédito e débito como formas de pagamento;
 - g) não sublocar, ceder ou transferir a locação, total ou parcial;
 - h) não introduzir modificações de qualquer natureza nos móveis e equipamentos disponibilizados sem a prévia autorização da **Fundação Osesp**;
 - i) permitir, a qualquer tempo e independente de prévia notificação, o acesso de representantes da **FUNDAÇÃO OSESP** no Espaço e nos locais de realização das atividades relacionadas a este Contrato, para a fiscalização das atividades desenvolvidas; e
 - j) atender às solicitações da **Fundação Osesp** quanto a eventuais adequações no modelo de operação e preços praticados pela locatária, mantendo-a informada com antecedência de toda e qualquer alteração.
- 3.4. A locatária deverá apresentar relatórios mensais, discriminando os valores que deram origem à quantia paga a título de aluguel.
- 3.5. A locatária deverá contatar seguro de responsabilidade civil adequado e específico para operação de estacionamento e serviço de *vale*, com cobertura no valor mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

CRITÉRIOS PARA JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

- 4.1. Os proponentes serão avaliados de acordo com o percentual de faturamento líquido mensal a ser repassado à **Fundação Osesp**, a título de aluguel, divididos por faixas, conforme determinado no item 4.1.1 abaixo.
- 4.1.1. Na análise dos critérios quantitativos, a candidata deverá apresentar a proposta de aluguel em percentual do faturamento mensal considerando as faixas definidas abaixo, sendo o percentual apenas aplicável à respectiva faixa:

Faixa	Faturamento líquido mensal	Percentual de repasse
1	De R\$0 a R\$90.000,00	30%
2	De R\$90.000,01 a R\$100.000,00	50%
3	De R\$100.000,01 a R\$110.000,00	60%
4	De R\$110.000,01 a R\$120.000,00	70%
5	De R\$120.000,01 a R\$130.000,00	80%
6	Acima de R\$130.000,01	Repasse mínimo de 90%

4.1.2. Será atribuída maior pontuação ao proponente que oferecer maior percentual de repasse na faixa 6.

4.1.3. Para fins de referência, a proponente deverá considerar os seguintes valores, referentes ao faturamento do exercício de 2024. Para 2025 existe uma expectativa de crescimento de pelo menos 10% (dez por cento) do faturamento

Mês	Fat. Bruto	Fat. Líquido*
jan/24	172.332,70	145.190,30
fev/24	166.203,20	140.026,20
mar/24	281.654,20	237.293,66
abr/24	246.107,20	207.345,32
mai/24	279.050,20	235.099,79
jun/24	294.388,20	248.022,06
jul/24	191.955,10	161.722,17
ago/24	261.184,40	220.047,86
set/24	253.688,40	213.732,48
out/24	335.462,40	282.627,07
nov/24	316.401,40	266.568,18
dez/24	262.855,40	221.455,67
TOTAL	3.061.282,80	2.579.130,76

* (-) COFINS 7,60% / PIS 1,65% / ISS 5% / TAXAS 1,5%

4.2. No caso de empate entre duas ou mais propostas, o desempate será feito com base no tempo de experiência na área de operação de estacionamentos. Se o empate persistir, será dada aos participantes a oportunidade de apresentar nova proposta, no prazo de 3 (três) dias.

DISPOSIÇÕES FINAIS

- 5.1. A minuta de contrato (Anexo II) é parte integrante deste Termo e estabelece as condições a serem observadas pelo vencedor do processo.
- 5.2. É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto deste termo de referência.
- 5.3. A **Fundação Osesp** poderá cancelar esta seleção ou não firmar contrato com o vencedor que tenha demonstrado incapacidade administrativa, financeira, técnica ou má conduta ética, sem que tais atos impliquem direito de reclamação, indenização ou reembolso de quem se entender prejudicado.

- 5.4. Quaisquer esclarecimentos necessários acerca do presente Termo poderão ser solicitados à Comissão de Seleção por escrito, via e-mail para o endereço giacomo@osesp.art.br, em até 02 (dois) dias úteis antes da data de entrega das propostas.
- 5.5. A **Fundação Osesp** poderá cancelar este Termo de Referência a qualquer tempo, sem que tal ato implique direito de reclamação, indenização ou reembolso de quem se entender prejudicado.
- 5.6. Casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Seleção.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

Anexo I
Equipamentos disponibilizados pela Fundação Osesp

Item	Quantidade
Totens de entradas	3
Totens de saídas	5
Cancelas de entrada	3
Cancelas de saída	5
Computadores de cobrança	3
Computar central	1
Computador do sistema	1
DVR com 32 câmeras	-
Computador Sem Parar	1
Computador ConectCar	1
Computador Veloe	1
Computador Greenpass	1
Câmeras de CFTV	32
Sistema de CFTV	1

Anexo II
Minuta de Contrato

FUNDAÇÃO ORQUESTRA SINFÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO – FUNDAÇÃO OSESP, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Júlio Prestes, n.º 16, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.495.643/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada **FUNDAÇÃO OSESP**;

[...], doravante denominada **LOCATÁRIA**.

Ambas conjuntamente denominadas Partes;

CONSIDERANDO que:

- I. a **FUNDAÇÃO OSESP** é uma entidade de direito privado que goza de autonomia administrativa, operacional e financeira e que tem por finalidade manter e aprimorar o padrão de qualidade da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo (“Osesp”), bem como de suas apresentações, além de velar pela preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural ostentado pelo Complexo Cultural Júlio Prestes (“CCJP”);
- II. à **FUNDAÇÃO OSESP** é permitido o gerenciamento e exploração do CCJP, inclusive para negociar e receber por sua utilização por terceiros, conforme Contrato de Gestão firmado entre a **FUNDAÇÃO OSESP** e o Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas.
- III. o serviço de estacionamento é relevante aos usuários do CCJP; e
- IV. a **LOCATÁRIA** é pessoa jurídica regularmente constituída e atua no ramo de estacionamento.

Ajustam entre si o presente “Contrato de Locação e Outras Avenças” (doravante “Contrato”), mediante as seguintes cláusulas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

- 1.1. O presente Contrato tem por objeto regular a locação de espaço com 27.280 m² de área para administração e operação de estacionamento com fornecimento e instalação de equipamentos (“Espaço”) para, aproximadamente, 603 (seiscentas e três) vagas, destinadas ao público em geral e ao público dos eventos realizados no CCJP:
 - 1.1.1. As atividades de administração e operação de estacionamento serão prestados nos dias e horários de concertos, eventos e outras atividades promovidas pela **FUNDAÇÃO OSESP** ou por locatários de espaços do CCJP, tal como definido pela **FUNDAÇÃO OSESP**.
 - 1.1.2. A programação com os dias e horários de concertos, eventos e outras atividades promovidas pela **FUNDAÇÃO OSESP** ou por locatários de espaços do CCJP será entregue à **LOCATÁRIA** até o 1º (primeiro) dia útil de cada mês.
- 1.2. Nos dias e horários de funcionamento regular da **FUNDAÇÃO OSESP** e da Secretaria de Cultura, Economia e Indústria Criativas do Estado de São Paulo, o estacionamento funcionará sob o sistema

self-park, devendo a **LOCATÁRIA** fornecer as respectivas credenciais e responsabilizar-se pelo controle de entrada, saída e permanência de veículos no local do estacionamento.

1.2.1. A forma de funcionamento do estacionamento nos demais dias e horários, conforme definido pela **LOCATÁRIA**, dar-se-á sob as seguintes formas de atendimento:

- a) vallet, com auxílio de manobristas;
- b) self-park, na qual o próprio condutor estaciona seu veículo; e/ou
- c) ambas, de forma simultânea.

1.3. Fica franqueada à **LOCATÁRIA** a utilização e operação do estacionamento para eventos externos mediante prévia e expressa autorização da **FUNDAÇÃO OSESP**.

1.4. A **FUNDAÇÃO OSESP** poderá, mediante comunicação com antecedência de ao menos [...], utilizar ou disponibilizar para terceiros o Espaço, de forma total ou parcial, para realização de fotos, filmagens e eventos em geral, bem como instalações temporárias de containers, caçambas e outros equipamentos e materiais.

1.4.1. Não caberá qualquer indenização ou ressarcimento para a **LOCATÁRIA** por conta da utilização do Espaço na forma prevista neste item 1.4.1.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

2.1. São obrigações da **LOCATÁRIA**:

Com relação ao Espaço:

- a) responsabilizar-se integral e exclusivamente pela execução dos serviços concernentes ao estacionamento e pela montagem de toda infraestrutura do local destinado a tal atividade;
- b) garantir o atendimento a normas de acessibilidade, disponibilizando vagas para pessoas com direito a atendimento prioritário;
- c) sinalizar e demarcar as vagas de forma adequada ao funcionamento do estacionamento, efetuando quaisquer adaptações que se façam necessárias no local, mediante prévia e expressa autorização da **FUNDAÇÃO OSESP**, ou quando por esta determinado, se essenciais à manutenção dos serviços;
- d) instalar, às suas expensas, os equipamentos de forma a permitir que o controle de entrada e saída de veículos seja feito de forma automatizada;
- e) registrar toda a movimentação do estacionamento por meio de circuito fechado de televisão digital, com monitoramento, gravação e transmissão de imagens digitalizadas compreendendo a movimentação de entrada, saída e a permanência de veículos e a gravação do número das placas;
- f) providenciar câmeras de segurança as quais deverão ser instaladas nas entradas e saídas do estacionamento, junto às cancelas, e outras que julgarem necessárias para segurança do estacionamento, sem prejuízo de câmeras da **FUNDAÇÃO OSESP** já instaladas; e
- g) garantir que a área destinada à exploração do Estacionamento seja de uso exclusivo para atendimento ao objeto contratado.

Com relação aos seus empregados:

- a) designar, por escrito, no ato da assinatura deste Contrato, preposto(s) que tenha(m) poderes para resolução de possíveis ocorrências durante a execução do Contrato;
- b) selecionar e preparar rigorosamente os empregados que irão prestar o serviço, mantendo pessoal com funções legalmente registradas em suas carteiras de trabalho e por eles se responsabilizando;

- c) garantir que todos os empregados que estejam a serviço da **LOCATÁRIA** por força do presente Contrato, participem de treinamentos e cursos obrigatórios da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- d) responsabilizar-se integralmente por todos os encargos e obrigações trabalhistas, previdenciários, de saúde e segurança de seus funcionários, incluindo a realização de exames médicos, o fornecimento de equipamentos de proteção (EPIs) e a alimentação, apresentando à **FUNDAÇÃO OSESP**, sempre que solicitado, a documentação comprobatória de regularidade de todas essas obrigações, bem como apólices de seguro contra acidentes de trabalho;
- e) cumprir todas as normas vigentes, bem como as regras e regimento interno da **FUNDAÇÃO OSESP**, em especial as relativas à segurança, meio ambiente, à guarda, manutenção e à integridade das informações existentes ou geradas durante a vigência deste Contrato;
- f) enviar à **FUNDAÇÃO OSESP**, mensalmente, por meio eletrônico, cópia autenticadas dos comprovantes de quitação do cumprimento de suas obrigações trabalhistas e/ou previdenciárias, relativas aos empregados que estejam ou tenham estado a serviço da **LOCATÁRIA**, por força do presente Contrato, de acordo com a lista abaixo:
 - Folha de pagamento e comprovante de pagamento de salários
 - Guia e comprovante do FGTS, INSS e ISS
 - Relatório analítico
 - Relatório completo DCTFweb
 - Relação de empregados
 - Cartões de ponto dos funcionários alocados no espaço concedido
 - Fichas de registro
 - Certidão negativa de débitos trabalhistas e previdenciários
- g) assegurar que todo empregado que cometer falta disciplinar qualificada como de natureza grave não deverá ser mantido, nem retornar às instalações da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- h) responsabilizar-se pelo bom comportamento do seu pessoal, atendendo, de imediato, as solicitações da **FUNDAÇÃO OSESP** quanto às substituições de empregados não qualificados ou entendidos como inadequados para as atividades no Espaço;
- i) manter controle de frequência e pontualidade de seus empregados, bem como comunicar à **FUNDAÇÃO OSESP** acerca de quaisquer afastamentos, substituições ou inclusões que ocorrerem na equipe em que esteja trabalhando no Espaço;
- j) manter perfeito e regular controle sobre o estado de saúde dos empregados, a fim de providenciar a substituição, de imediato, em caso de doença incompatível com a função, bem como realizar, às suas expensas, exames de saúde periódicos, exames admissionais, demissionais, inclusive exames específicos de acordo com as normas vigentes, de todos os empregados, apresentando à **FUNDAÇÃO OSESP**, quando solicitados, os respectivos laudos.

Com relação à operação dos seus serviços:

- a) prover cartões de acesso para estacionamento dos funcionários da **FUNDAÇÃO OSESP**, da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas e da São Paulo Escola de Dança, além de selos para acesso de seus eventuais convidados;
- b) permitir, a qualquer tempo e independente de prévia notificação, o acesso de representantes da **FUNDAÇÃO OSESP** no Espaço e nos locais de realização das atividades relacionadas a este Contrato, para a fiscalização das atividades desenvolvidas;
- c) responsabilizar-se pela conservação, limpeza e segurança de todo o espaço locado, monitorando a circulação de usuários e pessoas;
- d) responsabilizar-se exclusivamente por todos os equipamentos, materiais, ferramentas, acessórios e outros por ventura necessários à execução de seus serviços no espaço locado;
- e) realizar, anualmente, ou sempre que houver desgaste que inviabilize a devida identificação, nova pintura para demarcação de todas as vagas, faixas de pedestre e sinalizações horizontais das

dependências do estacionamento, além de manutenção periódica da pintura das paredes, colunas e acessos, grades de proteção e “ouriço”;

- f) responsabilizar-se por danos ou prejuízos que vier a causar à **FUNDAÇÃO OSESP** ou a seus bens, a bens ou pessoa de terceiros, ou danos advindos de qualquer comportamento de seus empregados, funcionários ou prepostos em serviço, ou, ainda, causados por equipamentos, máquinas e/ou veículos de propriedade ou de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, correndo às suas expensas, sem quaisquer ônus para a **FUNDAÇÃO OSESP**, ressarcimento ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam causar;
- g) permitir acesso, em tempo real, aos sistemas de gerenciamento operacional, incluindo registros da quantidade de veículos que ingressaram e saíram do estacionamento e respectivos horários de entrada e saída, o tempo de permanência e a ocupação diária, bem como dos registros de faturamento da operação, disponibilizando à **Fundação Osesp** as notas fiscais e registros dos terminais de pagamento (POS, TEF/PDV, PIN Pad ou equipamento/*software* utilizado), sempre quando solicitados;
- h) contratar seguros, com companhia de seguro de notória idoneidade, nas seguintes modalidades:
 - responsabilidade civil – modalidade RC garagista, incluindo cobertura ampla de danos contra propriedade material para garantir o ressarcimento de eventuais danos e prejuízos causados por prepostos da **LOCATÁRIA** ou por terceiros aos veículos, motos e bicicletas, que se encontrem no local destinado ao estacionamento, com apólice de, no mínimo, R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais);
 - riscos diversos, no valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por evento; e
 - danos morais, no valor mínimo de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) para cobertura no caso de condenação judicial.
- i) reembolsar a **FUNDAÇÃO OSESP**, em critério proporcional à área ocupada, as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica e imposto predial - IPTU, (se houver) com definição prévia de percentual a pagar relativamente a cada um desses encargos, quando cobrados;
- j) instalar sistema de cobrança por etiquetas eletrônicas em suas cancelas;
- k) comunicar à **FUNDAÇÃO OSESP**, de imediato, acerca de qualquer anormalidade ou acontecimento entendido como irregular, bem como prestar toda e qualquer informação solicitada pela **FUNDAÇÃO OSESP**;
- l) agir sempre com boa fé, durante todas as fases de execução do Contrato, inclusive nos períodos pré e pós-contratual; e
- m) aceitar pagamento com cartões de crédito e débito, por aproximação celular e PIX.

2.2. A **LOCATÁRIA** obriga-se, ainda, a reembolsar à **FUNDAÇÃO OSESP** todas as despesas que tiver, decorrentes de:

- a) reclamações, demandas administrativas e judiciais relativas a ato ou fato praticado pela **LOCATÁRIA** no âmbito da locação e da realização dos seus serviços;
- b) eventual condenação por reconhecimento judicial de vínculo empregatício de empregados da **LOCATÁRIA** com a **FUNDAÇÃO OSESP**;
- c) eventual inclusão da **FUNDAÇÃO OSESP** no Polo Passivo de reclamações trabalhistas propostas por empregados ou ex-empregados da **LOCATÁRIA**; e
- d) reconhecimento administrativo ou eventual condenação judicial de solidariedade da **FUNDAÇÃO OSESP** para com a **LOCATÁRIA**, decorrente do cumprimento das obrigações trabalhistas e previdenciárias da **LOCATÁRIA**.

2.2.1. Em qualquer hipótese, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a ressarcir todos os custos, entre eles, os honorários de escritório de advocacia contratado, exclusivamente, pela **FUNDAÇÃO OSESP** para a elaboração da competente defesa, comparecimento na audiência e acompanhamento

processual, além do dever de ressarcir outros custos com os quais porventura a **FUNDAÇÃO OSESP** tenha que incorrer.

- 2.3. Toda e qualquer benfeitoria realizada pela **LOCATÁRIA**, mediante expressa e prévia autorização da **FUNDAÇÃO OSESP**, reverterá ao patrimônio desta, sem que a **LOCATÁRIA** possua qualquer direito de retenção ou indenização, com exceção das removíveis por sua própria natureza.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA FUNDAÇÃO OSESP

- 3.1. São obrigações da **FUNDAÇÃO OSESP**:

- a) ceder à **LOCATÁRIA** a área destinada ao objeto contratual, garantindo o uso manso e pacífico do local durante a vigência deste contrato;
- b) fornecer relação e autorizar a **LOCATÁRIA** a emitir as credenciais para os funcionários, contratados e convidados da **FUNDAÇÃO OSESP** e da Secretaria de Cultura, Economia e Indústria Criativas do Estado de São Paulo;
- c) disponibilizar à **LOCATÁRIA** suas normas internas e/ou rotinas de segurança vigentes;
- d) comunicar a **LOCATÁRIA**, com a antecedência prevista no item 1.4 deste Contrato, acerca da utilização do Espaço pela **FUNDAÇÃO OSESP** ou por terceiros; e
- e) autorizar ou determinar a **LOCATÁRIA**, se necessário e conforme o caso, a realizar adaptações nas instalações, para manutenção da excelência de seus serviços.

CLÁUSULA QUARTA – VIGÊNCIA

- 4.1. Este Contrato terá vigência pelo período de 2 de janeiro de 2026 a 31 de dezembro de 2030.
- 4.2. O presente Contrato poderá ser prorrogado por um período adicional de 5 (cinco) anos, caso a **FUNDAÇÃO OSESP** renove junto ao Estado de São Paulo o contrato para gestão do CCJP, e as atividades desempenhadas pela **LOCATÁRIA** sejam consideradas satisfatórias.

CLÁUSULA QUINTA – RECURSOS FINANCEIROS

- 5.1 A **LOCATÁRIA** praticará, nos dias e horários de concertos, eventos e outros promovidos no CCJP, o preço pelo estacionamento de R\$ 28,00 (vinte e oito reais) por veículo, pelo período de 06 (seis) horas, o qual será pago diretamente pelo usuário.
- 5.1.1. A **LOCATÁRIA** poderá aplicar valores diferenciados, de acordo com os critérios definidos na tabela abaixo, os quais deverão ser previamente negociados com a **FUNDAÇÃO OSESP**, para os demais usuários do CCJP que não se enquadrem na cláusula 5.1 acima:
- Até 3 horas: R\$;
 - Até 6 horas: R\$;
 - Diária (12 horas): R\$;
 - Noturno, a partir das 18h: R\$;
 - Sábado e domingo, das 6h às 12h30: R\$;
 - Sábado e domingo, após 12h30: R\$;
 - Ônibus: R\$; e
 - Micro-ônibus e van: R\$.
- 5.2. A **LOCATÁRIA** deverá fixar, em local determinado pela **FUNDAÇÃO OSESP**, o preço praticado, de forma visível e inequívoca.

- 5.3. O aluguel devido pela **LOCATÁRIA** à **FUNDAÇÃO OSESP** consistirá em um percentual escalonado, calculado sobre o faturamento líquido mensal, sendo o percentual incidente sobre a respectiva faixa do faturamento, conforme tabela abaixo:

Faixa	Faturamento líquido mensal	Percentual de repasse
1	De R\$0 a R\$90.000,00	30%
2	De R\$90.000,01 a R\$100.000,00	50%
3	De R\$100.000,01 a R\$110.000,00	60%
4	De R\$110.000,01 a R\$120.000,00	70%
5	De R\$120.000,01 a R\$130.000,00	80%
6	Acima de R\$130.000,01	...%

- 5.3.1. Entende-se por “faturamento líquido” a receita obtida com a exploração do estacionamento, após descontados os impostos incidentes e as despesas financeiras com as operadoras dos meios de pagamento.
- 5.4. Os pagamentos dos aluguéis serão efetuados até o 5º dia útil do mês seguinte, devendo a **LOCATÁRIA** apresentar, na mesa data, os relatórios de controle e a prestação de contas, nos quais discriminará os tributos incidentes.
- 5.5. No caso de atraso no pagamento, a **LOCATÁRIA** estará constituída em mora de pleno direito, passando a incidir juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde a data da inadimplência e multa convencional de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito, além de correção monetária de acordo com o IGPM/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA SEXTA – SIGILO E CONFIDENCIALIDADE

- 6.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter sigilo a respeito de qualquer informação confidencial de titularidade da **FUNDAÇÃO OSESP** que venha a receber em decorrência da execução deste Contrato, resguardados os direitos de a **FUNDAÇÃO OSESP** poder reaver eventuais prejuízos causados pela infração a esta cláusula contratual.
- 6.1.1. Por "Informação Confidencial" entende-se todas as informações identificadas por legendas como sendo privadas ou confidenciais, ou identificadas oralmente pela parte divulgante como privadas ou confidenciais e confirmadas por escrito dentro de 30 (trinta) dias da comunicação.
- 6.1.2. Também são consideradas Informações Confidenciais, para todos os efeitos do presente Contrato, independentemente de serem assim identificadas:
- a) as informações definidas como confidenciais pela legislação ou por contratos firmados pela **FUNDAÇÃO OSESP** com terceiros;
 - b) todas as informações de caráter financeiro, econômico, negocial, de produção artística, orçamentária, ou privilegiada, cujo acesso pela **LOCATÁRIA** tenha ocorrido em decorrência do relacionamento estabelecido com a **FUNDAÇÃO OSESP** por meio deste Contrato;
 - c) todas as informações acerca dos contratos firmados, pela **FUNDAÇÃO OSESP**, com terceiros;
 - d) todas as informações sobre novos negócios ou propostas apresentadas pela **FUNDAÇÃO OSESP**;

e) todas as informações sobre projetos em desenvolvimento pela **FUNDAÇÃO OSESP**, antes de sua divulgação oficial.

6.1.3. Para a execução dos serviços ora contratados, as Informações Confidenciais poderão ser disponibilizadas a empregados ou prepostos da **LOCATÁRIA**, respondendo ela perante a **FUNDAÇÃO OSESP** pelos atos destas pessoas no que tange o dever de sigilo.

6.1.4. Não serão consideradas como informações confidenciais aquelas:

- a) já disponíveis ao público sem quebra deste Contrato;
- b) devidamente recebidas por um terceiro não envolvido na prestação de serviços prevista neste Contrato e sem descumprimento de quaisquer das presentes obrigações de confidencialidade;
- c) já comprovadamente conhecidas do recebedor no momento da divulgação; ou
- d) que, por ordem judicial ou de autoridade competente, devam ser divulgadas.

6.1.5. Na hipótese da alínea “d” do subitem anterior, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar, incontinenti, à **FUNDAÇÃO OSESP** sobre a existência da determinação e as informações a ela relacionadas.

6.2. A responsabilidade pelo pagamento de indenização em razão de infração aos termos desta cláusula não desobriga a **LOCATÁRIA** de continuar cumprindo, no que cabível, os deveres de confidencialidade, boa-fé, probidade, confiança e lealdade, como disposto neste Contrato.

6.3. A presente cláusula subsistirá, independentemente de qualquer motivo, à rescisão ou ao término deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – TÉRMINO

7.1. O não cumprimento de quaisquer das cláusulas e condições pactuadas neste Contrato e nos documentos que o integram ou a sua inexecução, total ou parcial, implicará a rescisão deste Contrato, mediante notificação formal, caso a infração ou inadimplemento não seja sanado em até 10 (dez) dias contados da notificação, quando possível o saneamento.

7.1.1. Constituem hipóteses de rescisão do presente Contrato, pela **FUNDAÇÃO OSESP**, na forma prevista no item anterior, sem prejuízo de demais disposições previstas neste instrumento, as seguintes:

- a) o não cumprimento ou o cumprimento irregular de cláusulas contratuais, projetos ou prazos;
- b) a paralisação dos serviços sem justa causa ou prévia comunicação à **FUNDAÇÃO OSESP**;
- c) a sublocação ou a subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação da **LOCATÁRIA** com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, do objeto do contrato, bem como a fusão, cisão ou incorporação não admitidas neste Contrato;
- d) o desatendimento das determinações regulares da fiscalização da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- e) a decretação de falência ou insolvência da **LOCATÁRIA**;
- f) a dissolução ou extinção da **LOCATÁRIA**;
- g) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da **LOCATÁRIA**, que, a critério da **FUNDAÇÃO OSESP**, prejudique a execução do Contrato;
- h) o protesto de títulos ou a emissão de cheques sem suficiente provisão de fundos, que caracterizem a insolvência da **LOCATÁRIA**;
- i) o não cumprimento das normas relativas à saúde e à segurança no trabalho dos empregados da **LOCATÁRIA**, previstas na legislação federal, estadual ou municipal ou de dispositivos relativos à matéria constantes de acordo, convenção ou dissídio coletivo; e

j) o não cumprimento do Programa de Integridade da **FUNDAÇÃO OSESP**.

- 7.2. Caso seja extinto o contrato de gestão celebrado entre a **FUNDAÇÃO OSESP** e o Estado de São Paulo, ou caso este mesmo venha a ser alterado de forma que prejudique substancialmente ou impeça a execução desta avença, este Contrato extinguir-se-á antecipadamente, não subsistindo qualquer indenização para nenhuma das Partes.
- 7.3. Poderá ainda ser terminado o presente Contrato pelos seguintes motivos:
- a) amigavelmente, por acordo entre as Partes;
 - b) por decisão da **FUNDAÇÃO OSESP**, durante a vigência deste Contrato, respeitado o aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que este ato resulte em qualquer ônus para as Partes;
 - c) por qualquer das Partes, na ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do Contrato; e
 - d) se a **FUNDAÇÃO OSESP** não celebrar novo Contrato de Gestão com a Secretaria de Estado da Cultura e o Governo do Estado de São Paulo, sem a incidência de quaisquer ônus ou multa para a **FUNDAÇÃO OSESP**.
- 7.4. Na hipótese de rescisão do Contrato, em razão de qualquer das causas relacionadas na cláusula 7.1.1 acima, a **LOCATÁRIA** não terá o direito de exigir indenização por qualquer prejuízo e será responsabilizada pelos danos ocasionados, cabendo à **FUNDAÇÃO OSESP** aplicar as sanções pertinentes.

CLÁUSULA OITAVA – PENALIDADES E MULTAS APLICÁVEIS À LOCATÁRIA

- 8.1. A **LOCATÁRIA** sujeita-se às seguintes penalidades:
- a) advertência, por escrito, sempre que verificadas pequenas irregularidades para as quais a **LOCATÁRIA** haja concorrido;
 - b) multa de 5% (cinco por cento) do valor pago à **FUNDAÇÃO OSESP** no mês anterior ao da ocorrência, na hipótese de descumprimento de cláusula contratual, sem prejuízo da possibilidade de rescisão do presente Contrato pela **FUNDAÇÃO OSESP**;
 - c) multa de 10% (dez por cento) do valor total pago à **FUNDAÇÃO OSESP**, nas hipóteses de inexecução total ou parcial, execução imperfeita ou em desacordo com as especificações e negligências na execução dos serviços contratados, sem prejuízo da possibilidade de rescisão do presente Contrato pela **FUNDAÇÃO OSESP**; e
 - d) suspensão do direito de participar das seleções ou contratar com a **FUNDAÇÃO OSESP**, por prazo de até 2 (dois) anos, sem prejuízo da possibilidade de rescisão do presente Contrato pela **FUNDAÇÃO OSESP**.
- 8.2. A **FUNDAÇÃO OSESP** poderá deduzir as multas em que a **LOCATÁRIA** haja incorrido de quaisquer créditos decorrentes deste Contrato.
- 8.3. As penalidades previstas neste Contrato são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis e sem prejuízo do ressarcimento por perdas e danos.
- 8.4. Sem prejuízo do exposto acima, se for necessário recorrer ao Poder Judiciário para solução de qualquer controvérsia oriunda de descumprimento de qualquer cláusula do presente Contrato, a Parte infratora deverá arcar com os honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) do valor da

causa, além de ficar obrigada ao ressarcimento de custas, emolumentos e outros encargos incorridos pela Parte contrária para a solução do litígio.

CLÁUSULA NONA – DESOCUPAÇÃO E BENFEITORIAS

- 9.1. Quando do término do presente Contrato, a **LOCATÁRIA** compromete-se a desocupar o Espaço, no prazo de 60 (sessenta) dias, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então.
- 9.1.1. A **LOCATÁRIA**, em caso descumprimento do quanto previsto no caput deste item, ficará sujeita ao pagamento de multa não compensatória de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), por dia de atraso na desocupação do espaço destinado ao estacionamento.
- 9.1.2. A **LOCATÁRIA** deverá notificar a **FUNDAÇÃO OSESP** acerca da devolução do Espaço, pelo menos 90 (noventa) dias antes da data estipulada para sua devolução, de forma a permitir que a **FUNDAÇÃO OSESP** e a **LOCATÁRIA**, em conjunto, vistoriem o Espaço.
- 9.1.3. A **LOCATÁRIA** ficará sujeita, ainda, ao pagamento de indenização pelos danos constatados no local destinado ao estacionamento ou de suas benfeitorias
- 9.2. Se a **LOCATÁRIA** tiver interesse em efetuar benfeitorias no Espaço locado que envolvam modificações não estruturais, e desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a **LOCATÁRIA** submeter solicitação por escrito à **FUNDAÇÃO OSESP** antes de iniciar qualquer obra.
- 9.3. Quaisquer benfeitorias realizadas no Espaço, observado o disposto na cláusula anterior, deverão:
- a) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Espaço;
 - b) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização, no Espaço;
 - c) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.
- 9.4. Quando tais modificações correrem por conta da **LOCATÁRIA**, mediante apresentação de proposta e acordo comum entre as Partes, a forma de remuneração e amortização dos investimentos deverá também ser acordada entre as Partes. Todos os investimentos serão considerados benfeitorias e reverterão à **FUNDAÇÃO OSESP** ao final da vigência da relação de locação. Se qualquer investimento for realizado sem a autorização da **FUNDAÇÃO OSESP**, este será revertido ao seu patrimônio sem qualquer remuneração ou ressarcimento, sem prejuízo da cobrança de multa e indenizações.
- 9.5. As benfeitorias removíveis efetuadas no Espaço poderão ser retiradas quando do término deste Contrato, mediante comunicação expressa e por escrito à **FUNDAÇÃO OSESP**, desde que nenhum dano seja causado ao mesmo ou que eventuais danos verificados sejam devidamente reparados pela **LOCATÁRIA**, em momento anterior ao término ou rescisão contratual.
- 9.6. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Espaço por benfeitorias que porventura vier a realizar, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que consentidas pela **FUNDAÇÃO OSESP**.

CLÁUSULA DÉCIMA – COMUNICAÇÕES

10.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser realizadas (1) por e-mail; e (2) poderão ser realizadas, adicionalmente, por meio de outras formas escritas (e.g. formas previstas no Código de Processo Civil, carta postal com aviso de recebimento, telegrama etc.), valendo-se dos endereços do preâmbulo e os abaixo indicados conforme atualizados de tempos em tempos:

a. **FUNDAÇÃO OSESP:**

A/C Sr.

E-mail:

Endereço: Praça Júlio Prestes, 16, 2º andar, Bairro Campos Elísios, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01218-020

Tel.:

b. **LOCATÁRIA:**

A/C Sr.

E-mail:

Endereço:

Tel.:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E RESPONSABILIDADES

11.1 A **LOCATÁRIA** declara que:

- a) possui capacidade e legitimidade para exercer suas atividades e celebrar o presente instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações e compromissos nele estabelecidos, livre e conscientemente anuindo e concordando com o presente Contrato, em todos os seus termos, condições e dizeres, sem quaisquer ressalvas;
- b) possui as autorizações societárias e regulatórias (quando aplicável) necessárias para a celebração do presente Contrato, bem como para cumprir todas as obrigações e compromissos aqui estabelecidos, sendo certo que tal cumprimento: (a) não conflitará com ou resultará na violação de qualquer compromisso, acordo ou contrato do qual seja parte ou pelo qual esteja obrigada; (b) não exigirá o consentimento de qualquer terceiro e (c) não violará qualquer disposição da legislação aplicável;
- c) o presente instrumento, depois de devidamente assinado e celebrado por seus representantes legais, será válido e eficaz, obrigando a **LOCATÁRIA** de acordo com seus termos;
- d) conduz todos os seus negócios e atividades de forma lícita e diligente no exercício de suas atividades;
- e) cumpre com as disposições do artigo 7º, XXXIII da Constituição Federal, não empregando, seja direta ou indiretamente, ainda que por terceiros, menores de 18 (dezoito) anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres e/ou de menores de 16 (dezesesseis) anos em qualquer tipo de trabalho, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos; e
- f) cumpre todas as normas referentes à segurança e saúde do trabalho, bem como as normas e exigências relativas à política nacional do meio ambiente emanadas das esferas Federal, Estaduais e Municipais.

11.2 Para validar os termos deste Contrato, ambas as Partes declaram que: (i) leram o presente Contrato e todos os seus termos e condições; (ii) concordam com os termos e condições e com tudo o que foi pactuado neste Contrato, por livre e espontânea manifestação de vontade; e (iii) assinam o presente Contrato por constituir ato de suas vontades.

- 11.3 Se qualquer das Partes, em qualquer momento, deixar de cumprir as suas obrigações cíveis, fiscais, trabalhistas, previdenciárias ou de outra natureza, e, por isso, a outra Parte vier a sofrer quaisquer danos, prejuízos ou perdas, a Parte inadimplente, neste ato, assume a responsabilidade integral pelo ressarcimento dos ônus, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.
- 11.4 Na hipótese de serem ajuizadas, contra qualquer das Partes, demandas cíveis, fiscais, trabalhistas, previdenciárias ou de outra natureza relativas à outra Parte ou aos sócios, administradores, representantes, empregados e/ou contratados desta Parte, ou na eventualidade de qualquer das Partes ser notificada pelo Ministério do Trabalho, INSS ou por qualquer órgão governamental por questões relacionadas à outra Parte ou, quando aplicável, aos administradores, representantes, empregados e/ou contratados desta Parte, a Parte inadimplente intervirá no processo, na qualidade de parte legítima, reivindicando para si as obrigações exigidas e requerendo a exclusão da outra Parte.
- 11.5 A **LOCATÁRIA** declara reconhecer o Programa de Integridade da **FUNDAÇÃO OSESP** e que se compromete a cumpri-lo fiel e integralmente, assim como que concorda com suas disposições, sendo que o descumprimento das regras nele contidas constitui hipótese de rescisão deste Contrato, conforme alínea “j” do item 7.1.1 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1. O presente Contrato obriga as partes e seus sucessores a qualquer título.
- 11.2. Para os fins deste Contrato, nenhuma das Partes deverá ser considerada como representante ou agente da outra, tampouco se estabelecerá qualquer tipo de vínculo de natureza trabalhista e/ou previdenciária entre a **Locatária** e a **FUNDAÇÃO OSESP** ou entre uma Parte e os empregados, prepostos, consultores, e eventuais subcontratados da outra Parte.
- 11.3. Cada Parte arcará com suas respectivas responsabilidades, especialmente trabalhistas, fiscais, consumeristas, comerciais ou decorrentes de violação a direitos de terceiros, observadas as disposições ora contratadas, não decorrendo da presente avença qualquer responsabilidade de uma Parte por atos, fatos ou situações envolvendo a outra Parte.
- 11.4. Eventual tolerância de uma parte a infrações ou descumprimento das condições estipuladas no presente Contrato, cometidas pela outra parte, será tida com ato de mera liberalidade não se constituindo em perdão, precedente, novação ou renúncia a direitos que a legislação ou o Contrato assegurem às partes.
- 11.5. Ressalvadas as disposições em contrário previstas neste Contrato não se estabelece qualquer exclusividade para as Partes, podendo as mesmas firmar contratos de mesma natureza com terceiros independentemente de quaisquer autorizações prévias pela outra Parte.
- 11.6. Este Contrato representa todo o entendimento havido entre as partes sobre o seu objeto. Quaisquer alterações somente serão reconhecidas pelas partes se formalizadas por termo de aditamento específico escrito e firmado pelas Partes.
- 11.7. Se qualquer das disposições do presente Contrato for considerada, por qualquer motivo, nula ou inexecutável, tal nulidade ou inexecutabilidade não afetará as demais cláusulas, que permanecerão válidas e em vigor.

- 11.8. Todos os equipamentos porventura cedidos e utilizados na consecução do escopo de Serviços acordados, serão catalogados quando da entrega dos mesmos e deverão ser devolvidos à **FUNDAÇÃO OSESP** ao término do Contrato nas mesmas condições de uso e conservação da data de sua disponibilização à **LOCATÁRIA** (salvo o desgaste natural que se verificar nos mesmos ou se eles forem consumíveis), devendo a **LOCATÁRIA** zelar pela sua correta utilização e preservação, obrigando-se a repor o equipamento no caso de dano imputável à **LOCATÁRIA** ou aos seus profissionais.
- 11.9. O não cumprimento por qualquer das Partes, de seus Representantes ou de terceiros por ela utilizados ou subcontratados de quaisquer leis anticorrupção aplicáveis, será considerado uma infração grave e poderá ensejar, além da responsabilização criminal e civil, a rescisão contratual, que culminará, automaticamente, no direito de retenção de pagamentos e suspensão do cumprimento de outras obrigações, bem como na obrigação da Parte infratora de indenizar a Parte e seus Representantes por perdas e danos.
- 11.10. Para os fins desta cláusula, considerar-se-á “Representantes” qualquer pessoa, física ou jurídica (incluindo aquelas que, direta ou indiretamente, exerçam controle sobre tal pessoa jurídica, bem como suas controladas e empresas sob controle comum, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das S.A.), seus respectivos diretores, administradores, sócios, empregados, agentes, consultores (incluindo, sem limitação, consultores financeiros, advogados e contadores). O termo “pessoa” deverá ser interpretado de forma abrangente e deverá incluir, sem limitação, qualquer sociedade, empresa ou parceria, ou outra entidade ou indivíduo.
- 11.11. A **LOCATÁRIA** declara não ter em seu quadro diretivo e administrativo, parentes de dirigentes da **FUNDAÇÃO OSESP**, bem como
- a) agentes políticos em nível estadual, membros do Ministério Público ou dirigentes da Secretaria de Cultura, Economia e Indústria Criativas do Estado de São Paulo, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes, até o segundo grau, em linha reta, colateral ou por afinidade;
 - b) agentes políticos ou públicos integrantes da administração federal direta ou indireta.
- 11.11.1. Considerar-se-á “agente público”: todo e qualquer servidor que integra o Poder Público, incluindo-se o Legislativo e Judiciário e, “agente político”: aquele que foi eleito ou que integra cargos em comissão do primeiro escalão, como ministros e secretários.
- 11.12. A **LOCATÁRIA** declara que tem ciência dos termos do Programa de Integridade e do Regulamento de Seleções da **FUNDAÇÃO OSESP** disponíveis no site <https://fundacao-oesp.art.br/fosesp/pt/transparencia> e que se compromete a cumpri-los fiel e integralmente.
- 11.13. As Partes declaram, por meio deste instrumento, que (i) cumprem toda a legislação aplicável sobre privacidade e proteção de dados, incluindo a Lei Federal n. 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados” ou “LGPD”), sem exclusão de eventuais normas setoriais que versam sobre o tema; e (ii) para entendimento do disposto nesta cláusula os termos “Dado Pessoal”, “Dado Pessoal Sensível”, “Titular”, “Controlador”, “Operador”, “Encarregado” e “Tratamento”, independentemente de estarem no plural ou singular, deverão ser lidos e interpretados de acordo com a LGPD.
- 11.14. Na hipótese de as Partes realizarem o tratamento de dados pessoais no presente Contrato, comprometem-se a:
- (a) realizar as operações de tratamento de dados pessoais nos limites do estritamente necessário para alcançar os objetivos do Contrato;

- (b) adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados contra acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão, bem como de qualquer outra situação que implique desrespeito às legislações e regulamentações brasileiras que visem a proteção do titular do dado pessoal;
- (c) manter registro de todas as operações de tratamento de dados pessoais que realizarem;
- (d) não reter quaisquer dados pessoais por um período superior ao necessário para o cumprimento das suas obrigações nos termos do Contrato, ou conforme permitido pela lei aplicável;
- (e) garantir que todos os funcionários, prepostos e prestadores de serviços de cada uma das Partes, que realizem o tratamento dos dados tenham assinado termo de confidencialidade ou obrigações profissionais de confidencialidade e proteção de dados;
- (f) garantir que somente pessoas autorizadas e que executem atividades relacionadas a execução do objeto do presente contrato tenham acesso às informações compartilhadas;
- (g) adotar medidas de assistência e cooperação mútua para (a) assegurar a proteção dos dados pessoais, (b) viabilizar o atendimento ao direito dos titulares; (c) prover informações para auxiliar na elaboração de relatório de impacto a proteção de dados pessoais quando necessário; (d) auxiliar a elucidação de incidentes de segurança envolvendo dados pessoais encaminhando todas as informações solicitadas e que digam respeito ao evento, ressalvado segredo comercial;
- (h) comunicar a outra Parte na hipótese de ocorrer violação de dados pessoais que possa comprometer os direitos fundamentais dos titulares dos dados; e
- (i) indenizar defender e manter isenta a outra Parte, de e contra todas as responsabilidades, perdas, danos, prejuízos, custos, despesas, multas e penalidades decorrentes do descumprimento comprovado das obrigações previstas nesta cláusula, inclusive quando esta ocorrer por culpa ou dolo de seus colaboradores, prepostos e subcontratados.

11.15. Indenização a terceiros: cada uma das Partes compromete-se a manter a outra Parte isenta de toda e qualquer responsabilidade quanto à indenização por perdas e danos e/ou prejuízos de qualquer natureza, que tenha sofrido ou causado a terceiros em razão do exercício de suas atividades, respondendo pela negligência, imperícia ou imprudência, ato ilícito seu, de seus empregados, contratados e/ou subcontratados.

11.16. As Partes declaram e reconhecem que este documento poderá ser assinado eletronicamente por meio da plataforma D4Sign, em conformidade com o artigo 10, §2º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001, com dispensa de assinatura digital com utilização de certificados emitidos conforme parâmetros da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil"), bem como que a assinatura eletrônica: (a) é válida e eficaz entre as Partes e perante terceiros, representando o presente instrumento fielmente os direitos e obrigações pactuados entre as Partes; e (b) tem valor probante, pois está apta a conservar a integridade de seu conteúdo e é idônea para comprovar a autoria das assinaturas das partes signatárias, que desde já renunciam a qualquer direito de alegar o contrário. A assinatura eletrônica por uma pessoa física será considerada como válida, eficaz e vinculante em relação a si própria e/ou a pessoa jurídica de que seja procurador ou representante legal.

11.14.1. Na hipótese de o presente documento ser assinado de forma eletrônica, dispensa-se a necessidade de testemunhas, sem prejuízo de conferir-lhe a qualidade de título executivo extrajudicial para todos os fins legais, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil, com o que as Partes declaram, neste ato, nada ter a opor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

- 12.1. As Partes elegem o Foro Central da Comarca de São Paulo - Capital para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia decorrente deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, firmam as Partes o presente instrumento eletronicamente.

São Paulo, 11 de Setembro de 2025