

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO 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 de espaço 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 conceder espaços para operações de atividades comerciais, como restaurantes, cafés, livrarias e congêneres.

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	13 de outubro de 2025
Prazo para realização de visita técnica	13 de outubro a 18 de novembro de 2025
Prazo para envio de proposta	17 de outubro a 27 de novembro de 2025
Sessão de abertura das propostas	28 de novembro de 2025, às 10h
Publicação das empresas qualificadas	até 5 de dezembro de 2025
Publicação do resultado final	até 12 de dezembro de 2025

OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto viabilizar a locação de espaço com 164,19m² para instalação de livraria e loja de produtos relacionados a arte e cultura — 68 m² no térreo e 96,19 m² no mezanino —, em conjunto denominado “Espaço”, cujo acesso se dá pelo térreo do Complexo Cultural Júlio Prestes (“CCJP”), para oferecimento dos serviços a seguir elencados:
 - 1.1.1. Prestação de serviços de livraria e loja de produtos relacionados a arte e cultura: oferecendo publicações que tangenciem o universo da arte e cultura, nas temáticas de música (com especial destaque para a música de concerto), arquitetura, artes plásticas, fotografia, teatro, dança, filosofia, sociologia, literatura (ficção e não-ficção) e afins, com oferta de publicações dessa natureza também voltadas ao público infanto-juvenil.
 - 1.1.2. Comercializar CDs e outras mídias audiovisuais relacionadas ao universo da música de concerto e gêneros que guardem sinergia com a Sala São Paulo (jazz, MPB, instrumental etc.) — com especial destaque aos álbuns da própria Osesp, lançados comercialmente por selos nacionais e internacionais.

- 1.1.3. Produzir e comercializar produtos com as marcas dos equipamentos culturais gerenciados pela **Fundação Osesp** — Vestuário (ex.: camisetas, bonés, lenços, sacolas...); itens para casa (ex.: objetos decorativos, copos, canecas, pratos...); pequenos itens (ex.: chaveiros, ímãs, pins...); papelaria (ex.: marcadores de livro, postais, lápis, caderninhos...), em oferta construída em conjunto e sob a aprovação da Divisão de Marketing e Comunicação — com o licenciamento das marcas sendo parte integrante do contrato, sendo vedada a comercialização de produtos com marcas de equipamentos culturais não geridos pela **Fundação Osesp**.
- 1.1.4. Os horários de funcionamento devem seguir as orientações abaixo, e poderão ser alterados de comum acordo entre as Partes:
- a) de terça a domingo, das 10h às 18h em dias sem evento, ou até o fim do evento, incluindo feriados em dias que houver concertos; e
 - b) noites de domingos, segundas-feiras e feriados em que não houver concertos: funcionamento a critério da locatária.
- 1.1.5. A operação dos serviços no térreo do Espaço ocorrerá em área conjugada com um bar-café, gerenciado por uma terceira parte; a área do mezanino é de ocupação única e exclusiva da locatária.
- 1.1.6. Os produtos comercializados pela locatária deverão considerar uma amplitude de preços, de modo a viabilizar o atendimento aos diversos públicos que frequentam o CCJP.
- 1.2. A locatária deverá, ainda, promover a divulgação da operação em suas redes sociais e demais mídias de comunicação, com o apoio da **Fundação Osesp**, que divulgará o serviço em seus canais proprietários: site, mídias sociais e newsletter — em calendário a ser definido em comum acordo entre as Partes, respeitados os direitos quanto ao uso de nome e marca das Partes estabelecidos contratualmente.
- 1.3. O funcionamento durante locações no CCJP será previamente combinado entre as Partes e de acordo com a indicação do locatário.
- 1.4. O prazo de vigência da locação será de 2 de janeiro de 2026 a 31 de dezembro de 2030, podendo ser ampliado por mais 5 (cinco) anos, mediante aprovação da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas do Estado de São Paulo.
- 1.4.1. A locatária deverá iniciar as atividades até 23 de fevereiro de 2026.
- 1.5. O valor do aluguel será estabelecido como um percentual do faturamento bruto obtido pela locatária na realização das atividades do estabelecimento, conforme proposta comercial apresentada pela proponente nos termos do Anexo II.

CONDIÇÕES E FORMA 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;
 - iv. comprovante de não inscrição no CNES e CNEIP;
- 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 técnicas: comprovação de mínimo de 3 (três) anos atuando em serviços relacionados ao escopo do presente Termo, demonstráveis por meio da avaliação do contrato ou estatuto social.

2.2. Não poderão participar deste Processo de Seleção:

- a) pessoas físicas;
- b) consórcios de empresas, qualquer que seja a forma de constituição;
- c) empresas estrangeiras não estabelecidas no Brasil;
- d) empresas que foram declaradas inidôneas para participar de seleções ou contratar com a **Fundação Osesp** ou com qualquer ente ou órgão público;
- e) empresas que demonstraram incapacidade administrativa, financeira ou técnica ou má conduta ética na execução de contrato com a **Fundação Osesp**, ou a qualquer tempo;
- f) empresas em processo de recuperação judicial, falência, em dissolução ou em liquidação;
- g) 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
- h) 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 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 48 (quarenta e oito) horas da data que pretendem realizar a visita, devem contatar a Gerência de Comunicação, através do e-mail: marianagarcia@osesp.art.br, devendo a visita ocorrer de segunda a sexta-feira, em horário comercial a ser acordado entre as partes por e-mail.
- 2.4. Os proponentes deverão entregar na sede da **Fundação Osesp** até ou no dia da sessão de abertura de propostas, em envelopes invioláveis e firmados pelo representante legal da proponente, indicando a **Fundação Osesp** como destinatária, contendo referência a este Termo e endereçamento aos cuidados da Senhora Mariana Garcia, Gerente de Comunicação, os seguintes itens:
- a) documentação de qualificação jurídica e técnica;
 - b) proposta comercial, contendo todos os itens dispostos no Anexo II; e
 - c) cópia de políticas de integridade, compliance, treinamento e atendimento ao cliente, se houver, bem como outras políticas entendidas pelo proponente como pertinentes ao objeto da contratação, a fim de demonstrar sua maturidade institucional nestes campos.
- 2.4.1. Os envelopes serão abertos na referida sessão, na presença dos demais proponentes e da Comissão de Seleção da **Fundação Osesp**, lhes sendo concedidas vistas.
- 2.4.2. A Comissão de Seleção encerrará a sessão e analisará, no prazo estabelecido, 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, com o apoio de Comissão técnica interna, à luz dos critérios estabelecidos no Anexo II, declarando como vencedora a proponente que obtiver maior pontuação.
- 2.4.3. 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.
- 2.4.4. 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 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.
- 2.7. Após a conclusão da seleção, a proponente vencedora será comunicada quanto aos trâmites de assinatura do Contrato em meio eletrônico.

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 deverão ser acordadas entre as Partes.
- 3.1.1. Eventuais benfeitorias, de qualquer tipo, deverão ser aprovadas pela **Fundação Osesp** e as atribuições de cada Parte serão elencadas em documento apartado e específico. Em qualquer hipótese, as benfeitorias permanecerão incorporados ao patrimônio da **Fundação Osesp** ao final da locação, sem direito de retenção ou indenização adicional à locatária.
- 3.1.2. A substituição de móveis e equipamentos disponibilizados à locatária para viabilização dos serviços independará de anuência prévia da **Fundação Osesp**, desde que se observe a manutenção de equipamentos e mobiliário mínimo estabelecido no Anexo I, não cabendo qualquer tipo de indenização ou desconto no valor devido do aluguel.
- 3.1.3. Toda e qualquer obra civil proposta pelo operador será alvo de avaliação e aprovação prévia da **Fundação Osesp** e da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas, além de se sujeitar às aprovações do Iphan, Condephaat e Conpresp.
- 3.2. A locatária se responsabilizará pelos custos de energia, o qual possui registro independente do restante da operação do CCJP.
- 3.3. As despesas incorridas com segurança patrimonial, água e elevador, serão pagas pela locatária, sendo o seu valor incluído mensalmente no ato de repasse do valor do aluguel devido à **Fundação Osesp**, mediante a apresentação do comprovante da despesa.
- 3.4. A locatária deverá permitir acesso, em tempo real, ao sistema de gerenciamento do faturamento da operação, além de compartilhar, sempre quando solicitado, as notas fiscais e registros dos terminais de pagamento (POS, TEF/PDV, PIN Pad ou equipamento/software utilizado).
- 3.5. Serão obrigações da locatária:
- a) manter contingente técnico e operacional, qualificado e suficiente, para a adequada execução das obrigações assumidas;
 - b) responsabilizar-se pelas atividades de limpeza e manutenção 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) realizar treinamentos regulares como de hospitalidade.
 - f) responsabilizar-se integralmente pela aquisição, armazenamento, e serviço dos produtos;
 - g) garantir que os empregados participem de treinamentos obrigatórios da **Fundação Osesp**, como brigada de incêndio, PI, entre outros.
 - h) emitir cupom fiscal para todas as vendas efetuadas;
 - i) aceitar todos os cartões de crédito, débito e Vale-Cultura como formas de pagamento;
 - j) não sublocar, ceder ou transferir a locação, total ou parcial;
 - k) não introduzir modificações de qualquer natureza nos móveis e equipamentos disponibilizados sem a prévia autorização da **Fundação Osesp**;
 - l) permitir, a qualquer tempo e independente de prévia notificação, o acesso de representantes da **Fundação Osesp** e da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas no Espaço e nos locais de

realização das atividades relacionadas a este Contrato, para a fiscalização das atividades desenvolvidas;
e

m) 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 na operação.

3.6. A locatária deverá apresentar relatórios mensais, discriminando os valores que deram origem à quantia paga a título de aluguel, bem como quaisquer outros relatórios demandados pela **Fundação Osesp**. Os relatórios deverão incluir o número de produtos vendidos, de pessoas atendidas e faturamento separado por produto e por categoria de produtos.

3.7. A locatária deverá contatar seguro de responsabilidade civil para o Espaço. Eventuais despesas não cobertas pela apólice relativas a atos ou fatos praticados pela locatária contra a **Fundação Osesp** e/ou terceiros deverão ser indenizados diretamente pela locatária.

CRITÉRIOS PARA JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

4.1. Os proponentes serão avaliados de acordo com a sua pontuação nos critérios técnicos e financeiros estabelecidos no Anexo II.

- a) a pontuação técnica será atribuída de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo II, com o apoio de Comissão técnica interna da **Fundação Osesp**; e
- b) a pontuação quantitativa atribuída será proporcionalmente progressiva ao percentual de faturamento mensal a ser repassado à **Fundação Osesp**, que não poderá ser inferior a 7%.

4.1.1. Será estabelecido o valor de aluguel mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em todos os casos cabíveis na hipótese em que o aluguel calculado com base em percentual do faturamento seja inferior ao valor mínimo estabelecido.

4.2. No caso de empate entre duas ou mais propostas, o desempate será feito com base no maior percentual de faturamento oferecido. 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 III) é parte integrante deste Termo e estabelece as condições a serem observadas pelo vencedor do processo.

5.2. É vedada a sublocação total ou parcial dos espaços locados, sendo permitida a subcontratação parcial dos serviços relacionados à venda de produtos licenciados, mediante autorização expressa por parte da **Fundação Osesp**, cabendo à proponente garantir a capacidade técnica da empresa subcontratada e a qualidade dos serviços.

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 **Fundação Osesp** ou à Comissão de Seleção por escrito, via e-mail para o endereço marianagarcia@osesp.art.br, em até 02 (dois) dias úteis antes da data final 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, 13 de setembro de 2025.

Anexo I

- Mobiliário da Fundação Osesp

Quantidade	Descrição
2	Condicionador ar MRC Termoveten (teto/2 piso)
1	Balcão mármore atendimento [E]
1	Balcão móvel para venda de programação
1	Armário embutido em L com portas e prateleira vidro
1	Módulo expositor móvel com vidro
1	Condicionador Mrc Eletrolux [teto/ 2 piso]
11	Módulo expositor móvel com vidro
5	Persianas Painel
1	Armário baixo embutido com portas e prateleiras
3	Móveis de madeira com prateleiras
1	Móvel aberto
1	Móvel de madeira com duas portas
3	Balcões de madeira pretos para apoio

- Mobiliário sugerido que o Proponente deverá providenciar para iniciar as atividades

- **Loja de livros**
- 01 armário
- 01 balcão
- 03 módulos [mostruário de CD]
- 01 mesa pequena quadrada
- 01 móvel para revista Osesp
- 01 móvel grande de CD com 06 partes
- 01 móvel grande de livros com 06 partes
- 02 mesas pequena
- 01 mesa redonda pequena
- 01 gôndola de livros
- 01 mesa grande livros
- 01 mostruário de ferro para livros
- 01 cadeira [caixa]
- 01 banco [caixa]

- 02 computadores com monitor [caixa]
- 03 leitoras de código de barras

- **Mezanino**

- 02 estantes com 03 partes
- 01 estante comum
- 02 módulos para CD
- 01 balcão
- 01 mesa redonda com 03 cadeiras
- 01 mesa redonda para livros

- **Escritório**

- 03 estantes de aço
- 01 armário ferro para vestiário
- 01 mesa escritório
- 01 armário de aço com 04 gavetas
- 01 armário baixo
- 02 cadeiras
- 01 computador com monitor
- 01 televisão
- 01 aparelho DVD

- **Para loja de presentes**

- 01 Computador c/ Monitor
- 01 Cadeira

Anexo II
Matriz de avaliação

Critério	Item de Avaliação	Pontos Máximos
1. Afinidade Conceitual com a Sala São Paulo	Coerência estética e narrativa	3,0
	Público-alvo alinhado	2,5
	Postura institucional	2,5
	Relação com a cidade	2,0
	Subtotal Afinidade (até 10 pontos)	10,0
2. Originalidade e Potencial de Encantamento	Destino independente	4,0
	Inovação na experiência	3,0
	Memorabilidade	2,0
	Assinatura autoral	1,0
	Subtotal Originalidade (até 10 pontos)	10,0
3. Expertise de Mercado	Multiplicidade	3,0
	Desenvolvimento criativo	3,0
	Escalonamento	2,0
	Relacionamento	2,0
	Subtotal Expertise (até 10 pontos)	10,0
4. Visão de Hospitalidade	Jornada do cliente	2,0
	Relação com o entorno	1,0
	Atitude da equipe	1,0
	Diversidade e inclusão	1,0
	Subtotal Hospitalidade (até 5 pontos)	5,0
5. Proposta Financeira* (percentual referente ao valor bruto mensal a ser repassado à Fundação Osesp a título de aluguel)	igual a 7%	1,0
	de 7,01% a 8%	2,0
	de 8,01% a 9%	3,0
	de 9,01% a 10%	4,0
	acima de 10,01%	5,0
	Subtotal Financeiro (até 5 pontos)	5,0

1. Afinidade conceitual com a Sala São Paulo (até 10 pontos)

a. Coerência estética e narrativa (até 3 pontos)

Este item avalia a consistência conceitual da proposta em relação à identidade simbólica, arquitetônica e cultural da Sala São Paulo.

b. Público-alvo alinhado (até 2,5 pontos)

Este item analisa a compreensão do perfil dos frequentadores da Sala São Paulo e a adequação do projeto à diversidade sociocultural do público.

c. Postura institucional (até 2,5 pontos)

Este item verifica a compatibilidade da proposta com o ambiente institucional e cultural da Sala São Paulo, considerando conduta, linguagem e adequação formal.

d. Relação com a cidade (até 2 pontos)

Este item considera o grau de integração da proposta com a cidade de São Paulo e sua expressão cultural e histórica.

2. **Originalidade e Potencial de Encantamento (até 10 pontos)**
 - a. **Destino independente (até 3 pontos)**

Analisa a capacidade do projeto de se consolidar como destino cultural próprio, atraindo público além dos frequentadores naturais da Sala São Paulo.
 - b. **Inovação na experiência (até 3 pontos)**

Examina a capacidade de oferecer uma experiência de ocupação do espaço diferenciada, criativa e inovadora capaz de gerar impacto duradouro que permaneça na memória do público.
 - c. **Memorabilidade (até 2 pontos)**

Analisa a presença de identidade própria e reconhecimento, seja pela marca ou pelo conceito da proposta.
 - d. **Assinatura autoral (até 2 pontos)**

Avalia a capacidade de criar parcerias e/ou vínculos com outras marcas, instituições, grupos e operadores de São Paulo e da região do entorno da Sala São Paulo.
3. **Expertise de Mercado (até 10 pontos)**
 - a. **Multiplicidade (até 3 pontos)**

Avalia a capacidade e experiência de comercialização de produtos de diferentes naturezas.
 - b. **Desenvolvimento criativo (até 3 pontos)**

Este item analisa a capacidade de criar e/ou desenvolver suvenires que respeitem as marcas dos equipamentos geridos pela Fundação Osesp.
 - c. **Escalonamento (até 2 pontos)**

Avalia a capacidade de gerenciamento de um acervo múltiplo de produtos, atualizado e rotativo.
 - d. **Relacionamento (até 2 pontos)**

Este item examina a capacidade de relacionamento com diferentes frentes do mercado literário, mantendo diálogos com editoras, publicações, escritores etc.
4. **Visão de Hospitalidade (até 5 pontos)**
 - a. **Jornada do cliente (até 2 pontos)**

Analisa a clareza, consistência e completude do percurso do cliente, desde a chegada até a saída.
 - b. **Relação com o entorno (até 1 ponto)**

Avalia como a proposta se relaciona com o Complexo Júlio Prestes e o entorno urbano, respeitando o espaço cultural e integrando-se ao contexto local.
 - c. **Atitude da equipe (até 1 ponto)**

Examina os padrões de comportamento, conduta e treinamento da equipe de atendimento.
 - d. **Diversidade e inclusão (até 1,0 ponto)**

Considera a incorporação de práticas de diversidade e inclusão no atendimento e na composição da equipe.

Anexo III
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**; e

[...], 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 com o Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. O presente Contrato tem por objeto regular a locação de espaço com 164,19m² para instalação de livraria e loja de produtos relacionados a arte e cultura com 68m² no térreo e 96,19m² no mezanino (“Espaço”), cujo acesso se dá pelo térreo do CCJP, conforme condições comerciais constantes da proposta comercial da **LOCATÁRIA** (“Proposta Comercial”), parte integrante deste Contrato, considerando o seguinte escopo:
 - 1.1.1. Loja especializada na produção e comercialização varejista de livros de arte, cultura, história, filosofia, dentre outros, revistas, jornais, periódicos, CDs e DVDs, bem como produtos das marcas dos equipamentos culturais gerenciados pela **FUNDAÇÃO OSESP**, destinado aos funcionários e contratados da **FUNDAÇÃO OSESP** e da Secretaria de Cultura, Economia e Indústria Criativas do Estado de São Paulo (“SCEIC”), bem como a convidados e ao público em geral.
 - 1.1.2. Os produtos comercializados pela loja da **LOCATÁRIA** no tocante ao catálogo de CDs e DVDs, deverão ser voltados à música clássica (jazz, MPB, instrumental), em especial aos álbuns da própria Osesp, lançados comercialmente por selos nacionais e internacionais. Qualquer produto diferente ao mencionado, deverá ser comunicado e autorizado por escrito pela **FUNDAÇÃO OSESP** previamente ao início das vendas.

1.1.3. O horário de funcionamento do Espaço deve seguir de acordo com as orientações abaixo, e poderão ser alterados de comum acordo entre as partes:

- a) terça a domingo, das 10h às 18h ou até o fim do evento, incluindo feriados em que houver concertos; e
- b) noites de domingos e segundas-feiras e feriados em que não houver concertos: funcionamento a critério da **LOCATÁRIA**.

1.1.4. Os horários de funcionamento acima mencionados, poderão ser alterados de comum acordo entre as Partes.

1.1.5. Durante a locação de espaços do CCJP para eventos, o horário de funcionamento dos serviços objeto deste termo de referência será acordado em conjunto com o locatário e informado pela **FUNDAÇÃO OSESP** à **LOCATÁRIA**, que deverá fielmente observá-los.

1.1.6. A **LOCATÁRIA** deverá iniciar as atividades até 23 de fevereiro de 2026.

1.2. A **LOCATÁRIA** deverá, ainda, promover a divulgação da operação em suas redes sociais e demais mídias de comunicação, com o apoio da **FUNDAÇÃO OSESP**, que divulgará o serviço junto a assessoria de imprensa e redes sociais proprietárias, respeitados os direitos quanto ao uso de nome e marca das Partes estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

2.1. São obrigações da **LOCATÁRIA**:

Com relação ao Espaço:

- a) responsabilizar-se pela total coordenação e implantação da loja no Espaço disponibilizado, devendo o projeto, bem como quaisquer alterações posteriores, serem previamente aprovados pela **FUNDAÇÃO OSESP**;
- b) disponibilizar e instalar os equipamentos e utensílios necessários à execução dos serviços não fornecidos pela **FUNDAÇÃO OSESP**, conforme Proposta Comercial, mantendo-os em perfeitas condições de uso e responsabilizando-se por eventuais extravios ou quebras, substituindo-os de imediato, quando necessário, a fim de garantir a continuidade dos serviços com a qualidade requerida, não cabendo à **FUNDAÇÃO OSESP** qualquer responsabilidade;
- c) efetuar, às suas expensas, as adaptações que se façam necessárias nas dependências da **FUNDAÇÃO OSESP**, mediante prévia e expressa autorização desta, ou quando por esta determinado, se essenciais, à manutenção dos serviços;
- d) garantir que os bens pertencentes à **FUNDAÇÃO OSESP**, e disponibilizados à **LOCATÁRIA** sejam, ao término deste Contrato, devolvidos em perfeita condição de uso;
- e) providenciar a contagem e verificação do estado de conservação dos móveis e equipamentos, na presença de preposto designado pela **FUNDAÇÃO OSESP**, bem como providenciar eventuais reparos, substituições ou reposições;
- f) garantir que as dependências vinculadas à execução do serviço sejam de uso exclusivo para atendimento ao objeto deste Contrato;
- g) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Espaço, sem o consentimento prévio e por escrito da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- h) responsabilizar-se pelas obras de manutenção referentes à conservação do Espaço disponibilizado;

- i) arcar com as despesas de energia, o qual possui registro independente do restante da operação do CCJP;
- e
- j) realizar o pagamento das despesas com segurança patrimonial, água e elevador, as quais serão acrescentadas mensalmente do valor do aluguel devido à **FUNDAÇÃO OSESP**, mediante a devida apresentação do comprovante da despesa.

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) prover treinamentos específicos e também de hospitalidade e garantir a participação de seus empregados nos treinamentos obrigatórios da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- f) 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; e
- g) 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
- h) assegurar que todo empregado que cometer falta disciplinar qualificada como de natureza grave não deverá ser mantido, nem retornar às instalações da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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) responsabilizar-se pelas atividades de limpeza e manutenção do Espaço, bem como dos equipamentos e utensílios necessários para a realização das atividades;
- b) manter o Espaço limpo e higienizado, livre de odores e fortes cheiros;
- c) responsabilizar-se integralmente pela aquisição e armazenamento dos produtos;
- d) apresentar relatórios à **FUNDAÇÃO OSESP**, sempre quando assim demandado, além dos relatórios mensais de faturamento, que deverão incluir o número de produtos vendidos, de pessoas atendidas e faturamento separado por produto e por categoria de produtos;
- e) emitir cupom fiscal para todas as vendas efetuadas;
- f) aceitar todos os cartões de crédito, débito e vale-cultura como formas de pagamento;
- g) permitir, a qualquer tempo e independente de prévia notificação, o acesso de representantes da **FUNDAÇÃO OSESP** e da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas no Espaço e nos locais de realização das atividades relacionadas a este Contrato, para a fiscalização das atividades desenvolvidas;
- h) atender às solicitações da **FUNDAÇÃO OSESP** quanto a eventuais adequações no modelo de operação e preços praticados;
- i) permitir acesso, em tempo real, ao sistema de gerenciamento do faturamento da operação, além de compartilhar, sempre quando solicitado, as notas fiscais e registros dos terminais de pagamento (POS, TEF/PDV, PIN Pad ou equipamento/software utilizado), prestando contas acerca do faturamento mensal decorrente do presente Contrato, até o segundo dia do mês subsequente;
- j) solicitar à **FUNDAÇÃO OSESP** autorização prévia para a subcontratação parcial dos serviços relacionados à loja;
- k) na hipótese de subcontratação, a **LOCATÁRIA** responsabiliza-se integralmente pelos serviços da subcontratada;
- l) 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**;
- m) agir sempre com boa fé, durante todas as fases de execução do Contrato, inclusive nos períodos pré e pós-contratual; e
- n) reconhecer que é a única e exclusiva responsável por danos ou prejuízos que vier a causar à **FUNDAÇÃO OSESP**, ao Espaço, aos bens ou pessoa de terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, bem como danos advindos de qualquer comportamento dos funcionários e prepostos da **LOCATÁRIA** durante a execução dos serviços ora contratados, correndo às suas expensas, sem quaisquer ônus para a **FUNDAÇÃO OSESP**, ressarcimento ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam causar, devendo, ainda contratar uma apólice de seguro de responsabilidade civil e apresentá-la à **FUNDAÇÃO OSESP**, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de ato ou fato de si ou terceiros em caso de não cobertura da apólice.

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.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA FUNDAÇÃO OSESP

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

- a) disponibilizar à **LOCATÁRIA** suas normas e/ou rotinas de segurança vigentes;
- b) disponibilizar à **LOCATÁRIA** as instalações físicas, os móveis (mesas e cadeiras) e os equipamentos existentes;
- c) entregar à **LOCATÁRIA** quando do início da locação, inventário no qual conste: descrição e estado de conservação das áreas e relação de móveis (mesas e cadeiras) e equipamentos existentes, registrando também as condições dos mesmos, conforme o Anexo I - Mobiliário da Fundação Osesp, parte integrante deste Contrato;
- d) autorizar ou determinar a **LOCATÁRIA**, se necessário e conforme o caso, a realizar adaptações nas instalações e equipamentos.

CLÁUSULA QUARTA – EXCLUSIVIDADE E LICENÇA DE USO

- 4.1. A **LOCATÁRIA** terá exclusividade na comercialização mencionada na cláusula primeira deste Contrato no âmbito do Espaço.
- 4.2. A **FUNDAÇÃO OSESP** concede à **LOCATÁRIA**, a título irrevogável, irretratável e não exclusivo, pelo prazo de vigência do Contrato e limitado ao local e escopo nele previstos, licença de uso das marcas Osesp, Sala São Paulo, Estação Motiva Cultural e Festival Internacional de Inverno de Campos do Jordão, exclusivamente para os fins de produção e comercialização de produtos.

CLÁUSULA QUINTA – VIGÊNCIA

- 5.1. Este Contrato terá vigência pelo período de 2 de janeiro de 2026 a 31 de dezembro de 2030.
- 5.2. 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 SEXTA – RECURSOS FINANCEIROS

- 6.1. Como pagamento pela locação do Espaço, a **LOCATÁRIA** pagará à **FUNDAÇÃO OSESP**, mensalmente o valor correspondente ao somatório dos resultados obtidos a partir da aplicação do percentual de X% sobre o faturamento bruto.
 - 6.1.1. Por receita bruta entende-se o valor bruto das vendas, incluindo os impostos incidentes.

- 6.1.2. Fica estabelecido o valor de aluguel mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), apenas cabíveis na hipótese em que o aluguel calculado com base em percentual do faturamento seja inferior ao valor mínimo ora estabelecidos.
- 6.1.3. O mesmo percentual aplicado no item 6.1, acima, se aplica para a receita obtida pela **LOCATÁRIA** quando da prestação de serviços para terceiros no Espaço.
- 6.2. A **LOCATÁRIA** deverá fixar, em local determinado pela **FUNDAÇÃO OSESP**, os preços praticados, de forma visível e clara.
- 6.3. Os valores devidos e não pagos na data de vencimento estarão sujeitos a juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês e correção monetária mensal de acordo com a variação do IPC/FIPE, sem prejuízo da aplicação da multa contratual.
- 6.3.1. Os valores serão calculados pro rata die, a contar da respectiva data de vencimento até a data de seu efetivo pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – BENFEITORIAS

- 7.1. A **FUNDAÇÃO OSESP** disponibilizará a lista de equipamentos descrita no Anexo I, cabendo à **LOCATÁRIA** a disponibilização, por sua própria conta, dos equipamentos sugeridos no Anexo II, ou equipamentos semelhantes, para viabilizar a operação.
- 7.1.1. Eventuais benfeitorias, de qualquer tipo, deverão ser aprovadas pela **FUNDAÇÃO OSESP** e as atribuições de cada Parte serão elencadas em documento apartado e específico. Em qualquer hipótese, as benfeitorias permanecerão incorporados ao patrimônio da **FUNDAÇÃO OSESP** ao final da locação, sem direito de retenção ou indenização à **LOCATÁRIA**.
- 7.1.2. A substituição de móveis e equipamentos disponibilizados à **LOCATÁRIA** para viabilização dos serviços independe de anuência prévia da **FUNDAÇÃO OSESP**, desde que se observe a manutenção de equipamentos e mobiliário mínimo estabelecido no Anexo II, não cabendo qualquer tipo de indenização ou desconto no valor devido do aluguel.
- 7.2. 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.
- 7.2.1. Toda e qualquer obra civil proposta pelo operador será alvo de avaliação e aprovação prévia da **FUNDAÇÃO OSESP** e da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas, além de se sujeitar às aprovações do Iphan, Condephaat e Conpresp.
- 7.3. 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.
- 7.4. Os bens removíveis adicionados ao Espaço poderão ser retirados quando do término deste Contrato, mediante comunicação expressa e por escrito à **FUNDAÇÃO OSESP**, desde que nenhum dano seja

causado ao CCJP ou que eventuais danos verificados sejam devidamente reparados pela **LOCATÁRIA**, em momento anterior ao término ou rescisão contratual.

- 7.5. Todos os equipamentos porventura cedidos e utilizados na consecução do escopo de serviços acordados, serão catalogados quando de sua entrega 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 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 atribuível à **LOCATÁRIA** ou aos seus profissionais.

CLÁUSULA OITAVA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

- 8.1. Quando do término do presente Contrato, a **LOCATÁRIA** compromete-se a desocupar o Espaço, 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Caso a desocupação do imóvel não se dê na data inicialmente aprazada a **LOCATÁRIA** estará sujeita a multa não compensatória de R\$ 3.000 (três mil reais) por dia de atraso na desocupação.

CLÁUSULA NONA – SANÇÕES E TÉRMINO

- 9.1. A infração de qualquer de suas cláusulas sujeitará o infrator à multa equivalente a 1 (um) aluguel mensal calculado com base na média aritmética dos aluguéis mensais pagos no prazo de seis meses, ou da integralidade dos aluguéis quando o descumprimento ocorrer em prazo inferior a seis meses, sem prejuízo de a Parte inocente rescindir o presente Contrato, sem prejuízo do ressarcimento por perdas e danos devidamente comprovados.
- 9.2. Caso sejam verificadas inconsistências no faturamento reportado à **FUNDAÇÃO OSESP**, inclusive aferidas por meio de auditoria, este será considerado um descumprimento grave, sendo devidos pela **LOCATÁRIA** o percentual sobre os valores efetivamente auferidos e não pagos até o momento, monetariamente corrigidos, acrescidos de multa de 30% (trinta por cento) sobre tais valores, sem prejuízo da rescisão imediata do Contrato.
- 9.3. 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.
- 9.4. As Partes poderão distratar, em comum acordo, o Contrato, com prazo mínimo de 60 (sessenta) dias e, individualmente, resilir o Contrato mediante notificação prévia de 180 (cento e oitenta) dias.
- 9.5. Constituem hipóteses de rescisão do presente Contrato, pela **FUNDAÇÃO OSESP**, mediante simples comunicação, sem prejuízo de demais disposições previstas neste Contrato, as seguintes:

- a) o não cumprimento ou o cumprimento irregular de cláusulas contratuais;
- b) o descumprimento insatisfatório a critério da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- c) a sublocação total ou parcial do Espaço;
- d) a subcontratação total ou parcial dos serviços sem a prévia e expressa anuência da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- e) a fusão, cisão ou incorporação da **LOCATÁRIA**, sem a prévia anuência da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- f) a dissolução ou extinção da **LOCATÁRIA**;
- g) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da **LOCATÁRIA** de forma a prejudicar a execução do Contrato no entendimento da **FUNDAÇÃO OSESP**;
- h) o não cumprimento do Regulamento de Seleções da **FUNDAÇÃO OSESP**; e
- i) o não cumprimento do Programa de Integridade da **FUNDAÇÃO OSESP**.

9.6. Ademais das hipóteses acima explicitadas, o presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das Partes, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, se a outra Parte:

- a) tiver títulos protestados que não sejam justificados em 10 (dez) dias ou tornar-se notoriamente insolvente;
- b) tiver a falência decretada, requerer recuperação judicial ou extrajudicial ou entrar em liquidação.

9.7. Caso seja extinto o contrato de gestão celebrado entre a **FUNDAÇÃO OSESP** e o Estado de São Paulo, ou caso este 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.

9.8. Poderá ainda ser terminado o presente Contrato pelos seguintes motivos:

- a) amigavelmente, por acordo entre as Partes;
- b) por qualquer das Partes, na ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do Contrato; e
- c) 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**.

9.9. O término do presente Contrato, nos termos aqui determinados, não exime as Partes das obrigações assumidas até o momento da resolução, devendo a Parte infratora arcar com as perdas e danos a que der causa, além da multa acima especificada.

9.10. Salvo acordado de forma diversa, a desocupação nas hipóteses de rescisão deverá ocorrer no prazo de 3 (três) dias após o recebimento da notificação, sob pena de aplicação do disposto no item 9.3, acima.

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 Sra. Mariana Garcia

E-mail: marianagarcia@osesp.art.br

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

Tel.: 11 3367-9615

b) **LOCATÁRIA:**

A/C Sr.

E-mail:

Endereço:

Tel.:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E RESPONSABILIDADESS

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 (dezesseis) 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 “i” do item 9.4 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1. O presente Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 12.2. 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.
- 12.3. Se qualquer das Partes contratantes, em benefício da outra, permitir, mesmo por omissão, a inobservância, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas e condições deste Contrato, tal fato será tido como ato de mera liberalidade, não se constituindo em perdão, precedente, novação ou renúncia a direitos que a legislação ou o Contrato assegurem às Partes.
- 12.4. 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.
- 12.5. 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.
- 12.6. 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.
- 12.7. 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.
- 12.8. 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.

12.9. 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.

13.9.1. 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.

12.10. A **LOCATÁRIA** declara que tem ciência dos termos do Programa de Integridade da **FUNDAÇÃO OSESP** e do Regulamento de Seleções da **FUNDAÇÃO OSESP** disponíveis no site <https://fundacao-oesep.art.br/fosesp/pt/transparencia> e que se compromete a cumpri-los fiel e integralmente.

12.11. 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.

12.12. 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: (i) assegurar a proteção dos dados pessoais, (ii) viabilizar o atendimento ao direito dos titulares; (iii) prover informações para auxiliar na elaboração de relatório de impacto a proteção de dados pessoais quando necessário; (iv) 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.

- 12.13. 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.
- 12.14. A **LOCATÁRIA** deverá permitir a realização de auditoria para verificação dos relatórios apresentados para cálculo dos aluguéis. A auditoria poderá ser realizada por equipe da **FUNDAÇÃO OSESP**, de empresa de auditoria contratada pela **FUNDAÇÃO OSESP** e/ou pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.
- 12.15. 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 à pessoa jurídica de que seja procurador ou representante legal.
- 12.15.1. 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.
- 12.16. Os signatários das Partes expressamente declaram, neste ato, sob as penas da lei, que estão investidos de poderes para representá-las na celebração do presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO

- 13.1. 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, data da assinatura eletrônica.