



CONTRATO Nº 2024/226

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS,
QUE FAZEM ENTRE SI, DE UM LADO COMO
LOCADORA A EMPRESA PATRIUM
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCATÁRIO O BANCO DA AMAZÔNIA S.A.**

Por este instrumento particular de Contrato, em que são partes, de um lado, o **BANCO DA AMAZÔNIA S.A.**, Sociedade de Economia Mista, vinculado ao Governo Federal, com sede em Belém (PA), situado na Avenida Presidente Vargas, nº 800, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.902.979/0001-44, representado neste ato por sua Gerente Executiva de Contratações e Gestão Administrativa de Contratos – GECOG, Sra. **BRUNA ELINE DA SILVA CAVALCANTE**, brasileira, solteira, bancária, portadora da Carteira de Identidade Profissional nº 25700 OAB/PA e CPF/MF nº 796.223.562-49, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado, a empresa **PATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.197.430/0001-07, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.601, 5º Andar, Jardim Paulistano, CEP: 01.452-924, neste ato representado por seus Diretores Sr. **NELSON ANTÔNIO ZOGBI JÚNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 6.654.220-0 SSP/SP e CPF/MF: 086.461.588-45 e o Sr. **OSMAR ELIAS ZOGBI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.336.471-0 SSP/SP e CPF/MF: 275.890.218-49, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, doravante denominada **LOCADORA**, têm entre si justa e contratada a locação do imóvel abaixo caracterizado, autorizado nos termos da decisão do Comitê da DICOP do **LOCATÁRIO**, datada de 02/12/2024, com fundamento no Artigo 29, Inciso V da Lei 13.303/16, e, ainda, na Lei 8.425/91, sujeitando-se os Contratantes às referidas normas conforme Cláusulas e condições seguintes:

Imóvel objeto da locação:

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2601

Unidade: Conjunto nº 104 – 10º andar, com área privativa de 187,19m² e com direito de uso a 02 (duas) vagas de garagem no próprio condomínio

Cidade: São Paulo/SP, com registro no 13º Oficial de Registro de Imóveis de Imóveis, com matrícula sob o nº 6025, Ficha 14, observada a certidão de registro de imóvel datada de 30/10/2024.

Prazo desta locação:

12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura deste Contrato.

Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados acima, designados em conjunto como “Partes” e individualmente como “Parte”, têm entre si justo e acordado o presente Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (“Contrato”), mediante as Cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

- Do Imóvel -

A **LOCADORA** declara ser legítima proprietária e possuidora do imóvel descrito acima estando o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus.



CONTRATO Nº 2024/226

CLÁUSULA SEGUNDA

- Da Finalidade do Imóvel -

O **LOCATÁRIO** se obriga a utilizar o imóvel para fins não residenciais, exclusivamente, para funcionamento de Unidade de Negócios do **LOCATÁRIO**, conforme previsto em seus Atos Constitutivos registrados perante os Órgãos competentes e regida pelas Legislações aplicáveis.

Parágrafo Único: A utilização do Imóvel, pelo **LOCATÁRIO**, para o exercício de outra destinação, dependerá de uma autorização por escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA TERCEIRA

- Do Aluguel e Prazo da Locação -

O aluguel mensal a ser pago pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA**, corresponderá ao importe de **R\$29.000,00 (vinte e nove mil reais)**. O valor aqui estabelecido não abarca os encargos da locação, mas, tão e somente, o aluguel mensal e o IPTU.

Parágrafo Primeiro: Anualmente o valor locatício será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV ou, em sua falta, o IPCA/IBGE, sendo certo que, no caso de extinção de referidos índices, o **LOCATÁRIO** desde já, aceitam o índice oficial que vier a ser utilizado pela **LOCADORA**.

Parágrafo Segundo: A aplicação do reajuste será concedido mediante negociação entre as Partes.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido entre as Partes que, no caso de publicação de Legislação superveniente admitindo o reajuste contratual em periodicidade inferior à anual, aplicar-se-á ao presente Contrato e respectiva locação, a periodicidade mínima que for permitida legalmente, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Parágrafo Quarto: O valor acima fixado deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** a débito da rubrica **81.130-0 – “DESPESAS DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS”**, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido à **LOCADORA**, através de boleto bancário.

CLÁUSULA QUARTA

- Das Obras de Adaptação do Imóvel às Atividades do LOCATÁRIO -

A **LOCADORA**, desde já, autoriza o **LOCATÁRIO** a realizar todas as obras de reforma/adaptação do imóvel necessárias para o pleno funcionamento de Unidade de Negócios, bem como a manter ou implementar no imóvel locado, instalações e/ou equipamentos inerentes às suas atividades, como equipamentos de segurança (portas giratórias e detectores de metais, CFTV e alarme), sinalização externa e interna, no-break, estabilizadores, racks de telecomunicação, geradores, aparelhos de climatização de janela e splits, mobiliário, cofres (exceto casa-forte), equipamentos de informática, divisórias, biombos, pisos elevados, esquadrias internas, carenagem, pertences esses que serão retirados ao término deste Contrato ou quando de sua rescisão.

Parágrafo Único: Em complementação ao acima estabelecido, fica certo e acordado que o **LOCATÁRIO**, antes de executar qualquer obra ou alteração no imóvel objeto da locação, encaminhará à **LOCADORA** seu projeto para a apreciação e a aprovação de seu departamento técnico.



CONTRATO Nº 2024/226

CLÁUSULA QUINTA

- Dos Encargos da Locação -

Correrão por conta da **LOCADORA** todos os encargos fiscais que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, compreendendo-se nessa expressão os impostos, taxas, quaisquer contribuições Federais, Estaduais e Municipais, exceto o IPTU que já encontra-se incluído no valor do aluguel disposto no *Caput* da **Cláusula Terceira**.

Parágrafo Primeiro: A taxa condominial será, a partir da data de início dessa locação, de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que se obrigam a pagá-la nos vencimentos, sob pena de infração contratual. São ainda de responsabilidade do **LOCATÁRIO** as despesas, providências, cauções ou instalações para as eventuais ligações adicionais de água, gás, telefone, energia elétrica, luz, calefação, esgotos, etc., não respondendo a **LOCADORA** pela falta ou falha na prestação desses serviços públicos.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** declara expressamente que todos os tributos e taxas condominiais pertinentes ao imóvel, objeto da presente avença, bem como as despesas relativas ao fornecimento de energia elétrica e água e demais encargos locatícios incidentes até o início de vigência deste Contrato, estão devidamente quitados, se responsabilizando por eventual apontamento pendente de pagamento, ainda que lançados e/ou cobrados após o início da presente locação. Após tal termo, no entanto, essas responsabilidades serão exclusivas do **LOCATÁRIO**, sobre o que for incidente a partir do início de vigência da locação, responsabilidade esta que se estenderá até a efetiva entrega do imóvel à **LOCADORA**.

Parágrafo Terceiro: O **LOCATÁRIO**, para todos os fins e efeitos de direito, atestam que procederam à verificação do sistema de ar condicionado existente no local e que o mesmo se encontra em perfeitas condições de uso, responsabilizando-se, a partir do início da vigência da presente locação, com as devidas manutenções, incluindo, mas não se limitando a obrigação quanto a substituição de eventuais peças, isentando a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade durante a vigência deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA

- Do Pagamento em Atraso -

A ausência do pagamento do aluguel e de todos os demais encargos da locação após o dia de seus respectivos vencimentos acarretará, além de multa convencional de 10% (dez por cento), juros de mora na base de 1% (um por cento) ao mês calculados pro rata die, ficando certo, todavia, que se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, o valor locatício será corrigido monetariamente conforme índice vigente na época, independentemente das medidas legais cabíveis que a **LOCADORA** poderá pleitear em juízo, além da rescisão do Contrato.

Parágrafo Único: Eventuais débitos decorrentes do presente Contrato, não pagos pelo **LOCATÁRIO**, após regularmente instados a tanto serão comunicados pela **LOCADORA** ao entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SPC etc.).



CONTRATO Nº 2024/226

CLÁUSULA SÉTIMA

- Das Obrigações do LOCATÁRIO -

O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o Imóvel, nos termos do relatório fotográfico que segue anexo a este Contrato (Anexo 01), estando ciente de seu estado de uso e conservação, obrigando-se a arcar com todas as despesas pertinentes a reparos e consertos necessários, na vigência deste Contrato. Correrão também por conta do **LOCATÁRIO** todas as obras exigidas durante a locação pelas autoridades municipais e sanitárias, relativas à conservação segurança e higiene do imóvel, notadamente, as instalações elétricas, sanitárias, vidros e pinturas, bem como aquelas exigidas pelo Corpo de Bombeiros, Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, Prefeitura Municipal de São Paulo, Contru, Repartição de Obras Municipais e Secretaria de Higiene e Saúde.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** se obriga a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa.

Parágrafo Segundo: O **LOCATÁRIO** se obriga a obter alvarás, certificados ou licenças para funcionamento do negócio ou atividade para o qual o Imóvel foi locado, cujas despesas correrão por sua conta e risco, exclusivamente, responsabilizando-se, ainda, por todas as consequências decorrentes da prática dessas atividades.

Parágrafo Terceiro: O **LOCATÁRIO**, antes de executar qualquer obra e/ou reforma no Imóvel, terá, necessariamente, que receber uma autorização por escrito da **LOCADORA**, autorização essa que não representará a responsabilidade técnica do serviço que será realizado, mas simplesmente a sua expressa concordância sobre a modificação no *layout* do Imóvel.

Parágrafo Quarto: O **LOCATÁRIO**, independentemente de ter recebido autorização para a realização de determinada obra, se responsabilizará por eventuais danos ao Imóvel, como também por danos pessoais e/ou prejuízos causados a terceiros oriundos de qualquer falha no planejamento, projeto ou execução de eventual obra.

Parágrafo Quinto: O **LOCATÁRIO** se obriga a manter o Imóvel em bom estado de conservação e o restituirá a **LOCADORA** da forma que o encontrou quando finda (resiliida ou rescindida) a presente locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e do curso do tempo, conforme descritas no relatório fotográfico completamente desocupado de pessoas e coisas. Na hipótese do **LOCATÁRIO** desocupar o Imóvel deixando bens e pertences no mesmo, a **LOCADORA** fica autorizada, desde já, a assenhorear-se dos bens e pertences, nos termos do Artigo 1.263 do Código Civil Brasileiro, dando-lhe o destino que melhor lhe convier.

Parágrafo Sexto: O **LOCATÁRIO** se responsabiliza por levar ao conhecimento da **LOCADORA**, o surgimento de qualquer dano ou defeito, que possa abalar a solidez e/ou habitabilidade do Imóvel, cuja reparação incumbe exclusivamente a **LOCADORA** e que não tenha decorrido da falta de manutenção do Imóvel.

Parágrafo Sétimo: O **LOCATÁRIO** compromete-se a custear todas as despesas pertinentes para a conservação do Imóvel, mantendo-o do mesmo modo que o recebeu, notadamente no que se refere a: pintura interna e externa, aparelhos sanitários, pias, torneiras, azulejos, portas, trincos, chaves, puxadores, fechaduras, caixilhos, vidraças, pisos, banheiros, ralos, calçadas, passeio, instalações de água, gás, luz, esgoto, campainhas e demais acessórios, para, assim restituí-los quando findo o Contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias as quais se incorporarão imediatamente ao Imóvel.



CONTRATO Nº 2024/226

Parágrafo Oitavo: O **LOCATÁRIO**, em complementação à **Cláusula Segunda** acima, se compromete a não se utilizar do imóvel para fins diversos do ora locado, declarando tê-lo vistoriado nesta data, estando o mesmo em perfeito estado de conservação.

CLÁUSULA OITAVA

-Das Obrigações da LOCADORA-

A **LOCADORA** obriga-se a:

Parágrafo Primeiro: Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, conforme verificado pelo **LOCATÁRIO** e atestado em referido relatório fotográfico (Anexo 1).

Parágrafo Segundo: Fornecer, quando solicitado pelo **LOCATÁRIO**, declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da administração.

Parágrafo Terceiro: Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

Parágrafo Quarto: Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Parágrafo Quinto: Fornecer ao **LOCATÁRIO** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

Parágrafo Sexto: Fornecer ao **LOCATÁRIO**, quando por ela solicitado, recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

Parágrafo Sétimo: Agir e/ou diligenciar para que o condomínio do qual faz parte o imóvel objeto da presente locação providencie a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

CLÁUSULA NONA

- Da Vistoria do Imóvel -

Fica a **LOCADORA**, por si ou por seus Prepostos, autorizada a examinar ou vistoriar o Imóvel sempre que julgar conveniente, mediante horário mutuamente acordado com o **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA

- Das Benfeitorias -

Todas as benfeitorias úteis e voluptuárias serão executadas e pagas pelo **LOCATÁRIO**, e somente poderão ser introduzidas no Imóvel mediante prévia autorização escrita da **LOCADORA**, ficando estipulado que as mencionadas benfeitorias ficarão incorporadas ao Imóvel se assim desejar a **LOCADORA** renunciando o **LOCATÁRIO**, desde já, a qualquer eventual direito de retenção, compensação ou indenização decorrente das benfeitorias que realizar. Excepcionalmente, no tocante às benfeitorias voluptuárias, fica o **LOCATÁRIO** autorizada a retirá-las, desde que não cause prejuízo ao Imóvel ou afete sua estrutura, não propiciando as mesmas, todavia, direito à retenção, compensação ou indenização.



CONTRATO Nº 2024/226

Parágrafo Primeiro: As adaptações ou benfeitorias removíveis feitas pelo **LOCATÁRIO** serão desfeitas às suas expensas no caso de não renovação da locação, ou ainda, em caso de distrato, rescisão antecipada (mesmo que seja por despejo por infração contratual) e/ou ainda mesmo ao término do prazo desta locação restituindo-se o Imóvel no seu estado original nos termos do relatório fotográfico (Anexo I), se a **LOCADORA** assim solicitar no momento da vistoria prévia a ser realizada.

Parágrafo Segundo: Caso o **LOCATÁRIO** proceda a entrega das chaves sem o desfazimento das benfeitorias, a **LOCADORA** poderá executar os serviços de desfazimento por conta do **LOCATÁRIO**, que por sua vez efetuará o pagamento dos serviços desde que devidamente comprovados e, enquanto não estiverem concluídos esses serviços, continuará o **LOCATÁRIO** obrigada ao pagamento do aluguel e demais encargos da locação que se vencerem, referentes ao período em que demorarem as obras correspondentes, e ainda que o Imóvel já esteja desocupado pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

- Da Sublocação -

O **LOCATÁRIO** não poderá ceder, transferir ou sublocar, a título oneroso ou gratuito, o presente Contrato a terceiros ou dar destinação diversa daquela aqui estabelecida, salvo prévia, expressa e formal autorização da **LOCADORA**, e mesmo que esta seja dada, fica sob sua inteira responsabilidade, agir oportunamente junto ao sublocatário, a fim de que o imóvel esteja desimpedido da data do término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

- No Caso de Incêndio ou Acidente -

O **LOCATÁRIO** se obriga a pagar, além do aluguel e encargos da locação, o seguro predial do Imóvel contratado anualmente pela **LOCADORA**, seguro este que já está incluído na taxa de condomínio.

Parágrafo Primeiro: Caso a seguradora não cumpra o que foi segurado por culpa do **LOCATÁRIO**, o presente Contrato não se rescindirá e o **LOCATÁRIO** será a responsável pela reconstrução do Imóvel e pelo pagamento dos aluguéis e encargos da locação que forem devidos até a reparação do dano.

Parágrafo Segundo: Ficará pactuado que, se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pelo **LOCATÁRIO** do Imóvel ora locado, o presente Contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando o impedimento.

Parágrafo Terceiro: Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do Imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte da **LOCADORA**, cabendo ao **LOCATÁRIO** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa.



CONTRATO Nº 2024/226

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

- Da Novação -

Se a **LOCADORA** admitir em benefício do **LOCATÁRIO**, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumbam ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste Contrato, nem dará ensejo à novação do Art. 838, inciso I, do Código Civil, pois se constituirá em ato de mera liberalidade da **LOCADORA**.

Parágrafo Único: A outorga de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente Contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos fixados neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

- Da multa -

A Parte que infringir qualquer Cláusula deste Contrato incorrerá na multa equivalente a 03 (três) aluguéis em vigor, à época da eventual infração. A multa será proporcional ao tempo decorrido do Contrato na hipótese de rescisão antecipada do Contrato pelo **LOCATÁRIO** (Art. 4º da Lei nº 8.245/91).

Parágrafo Primeiro: O pagamento da multa não exime o **LOCATÁRIO**, no caso de rescisão ou resilição do Contrato, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos nem de ressarcir os danos porventura causados ao Imóvel objeto deste Contrato.

Parágrafo Segundo: A infração de qualquer das Cláusulas do presente Contrato, constituirá automaticamente em mora à parte infratora, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, rescindindo-se o Contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a Parte inocente, que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isto signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa que tem direito.

Parágrafo Terceiro: A eventual demora pela Parte inocente em providenciar, judicialmente ou não, a defesa de seus direitos, jamais poderá ser entendida como aquiescência com a infração contratual verificada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

- Da Ausência de Garantia Locatícia -

O **LOCATÁRIO** reconhece que, uma vez não pago o aluguel ou quaisquer dos encargos desta locação, aplicável será a hipótese prevista no inciso IX do Artigo 59 da Lei nº 8.245/91, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.112/09, visto que a presente locação consignam as Partes, não está sendo garantida por quaisquer das modalidades de garantia previstas no Artigo 37 da referida Lei nº 8.245/91.



CONTRATO Nº 2024/226

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

- Da Rescisão e da Entrega do Imóvel -

O Imóvel somente será considerado devolvido à **LOCADORA**, uma vez verificado o integral cumprimento de todas as obrigações por parte do **LOCATÁRIO** assumidas no presente Contrato e emitido o Termo de Entrega de Chaves e Quitação de Obrigações, pela **LOCADORA** a favor do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Primeiro: Quando da devolução do imóvel, as chaves não serão recebidas pela **LOCADORA** se, ao vistoriá-lo, constatar que o imóvel não se encontre em perfeitas condições podendo, evidenciada a necessidade de reparos, exigirem do **LOCATÁRIO** que os façam, sob pena de fazê-los diretamente às custas dos mesmos, cobrando-lhe posteriormente o valor, que será considerado para todos os efeitos, como sendo líquido, certo e exigível, para permitir a sua cobrança na forma de Lei.

Parágrafo Segundo: No caso de mandarem realizar o serviço, a **LOCADORA** se compromete a obter 03 (três) orçamentos prévios por escrito.

Parágrafo Terceiro: O período necessário às referidas obras e/ou reparos será considerado como de locação, constituindo-se, portanto, legítima a cobrança do aluguel e dos demais encargos da locação correspondentes.

Parágrafo Quarto: Se o Imóvel objeto deste Contrato, no todo ou em parte, vier a ser desapropriado pelo Poder Público, a presente locação estará rescindida, de pleno direito, no ato da expedição do mandado judicial de imissão do expropriante na posse do Imóvel, caso em que a **LOCADORA** e o **LOCATÁRIO** ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste Contrato, cabendo ao **LOCATÁRIO**, no entanto, o direito de obter diretamente do Poder Expropriante a indenização que porventura tiver direito.

Parágrafo Quinto: O **LOCATÁRIO** declara o seu conhecimento de que, uma vez findo o prazo desta locação e tendo sido proposta ação para a desocupação do Imóvel em até 30 (trinta) dias de referido termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada, poderá a **LOCADORA** se fazer valer das prerrogativas estampadas no inciso VIII, do Artigo 59, da Lei nº 8.245/91, com a nova redação que lhe deu a Lei nº 12.112/09.

Parágrafo Sexto: Em caso de rescisão antecipada deste Contrato por iniciativa do **LOCATÁRIO** e sem que a **LOCADORA** tenha dado causa, o **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA** multa em valor correspondente a 03 (três) meses de aluguel, na forma em que estabelece o Artigo 4º da Lei nº 8.245/91, com a nova redação que lhe deu a Lei nº 12.112/09.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

- Da Vigência em Caso de Alienação do Imóvel -

Este Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do Artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada o **LOCATÁRIO** a proceder com a averbação deste Contrato na matrícula do imóvel junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis, às custas do **LOCATÁRIO**.



CONTRATO Nº 2024/226

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

- Das Disposições Especiais -

Concorda o **LOCATÁRIO** que a transferência para terceiras pessoas, sem a expressa concordância da **LOCADORA**, de quotas ou ações da sociedade do **LOCATÁRIO**, representativas de 50% (cinquenta por cento) ou mais do capital, se materializará como uma infração ao presente Contrato, passível de natureza grave.

Parágrafo Primeiro: Nos termos do inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/91, fica certo e autorizado entre as Partes que a citação, intimação ou notificação do **LOCATÁRIO** far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento no seu respectivo endereço indicado neste Contrato e/ou no endereço do Imóvel objeto deste Contrato no caso de notificação ao **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

- Do Regime Jurídico -

O presente Contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 29, inciso V, da Lei nº 13.303/16, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia” e pelas disposições pertinentes à Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), com a nova redação da Lei nº 12.112/09, de 09 de dezembro de 2009.

Parágrafo Único: integram ao presente Contrato, independentemente de transcrição, o Parecer GECOG-COCOM nº 2024/319 e a proposta da **LOCADORA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

- Das Alterações -

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Artigo 72 da Lei nº 13.303/2016.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

- Das Despesas do Contrato -

Caso o **LOCATÁRIO** pretenda proceder ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro Imobiliário competente à da situação do imóvel ora locado, ou tomar outras providências que enteder necessárias ou que venham a ser exigidas por Órgãos Públicos para sua aceitação, as despesas daí decorrentes também serão integralmente suportadas pelo **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Único: No entanto, ficará o **LOCATÁRIO** obrigada, ao término ou rescisão da presente locação, a proceder ao imediato cancelamento das anotações levadas a efeito, o que, por sua vez, também correrá às suas expensas. Caso não o faça, e depois de comunicada expressamente pela **LOCADORA**, para fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, incorrerá na multa prevista na **Cláusula Décima Terceira** retro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

- Das Condições do Contrato -

O presente Contrato é assinado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes.



CONTRATO Nº 2024/226

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

-Das Sanções Administrativas-

Pela inexecução total ou parcial do Contrato o **LOCATÁRIO** poderá, garantida a prévia defesa, aplicar a **LOCADORA** as seguintes sanções:

I - Advertência;

II – Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o **LOCATÁRIO**, por prazo não superior a 02 (dois) anos.

Parágrafo Único: Nenhuma penalidade será aplicada pelo **LOCATÁRIO** a **LOCADORA** sem o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e o direito à ampla defesa, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da notificação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

- Do Foro -

Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrente do presente Contrato.

E por estarem de pleno acordo as Partes reconhecem e concordam expressamente que a inserção de sua senha pessoal e/ou a utilização de outras formas de assinatura eletrônica. Inclusive biométricas, em plataformas digitais, como a D4Sign, constitui forma legítima e suficiente para a confirmação de seus dados, comprovação de sua identidade e validade de sua declaração de vontade para assinar e celebrar o presente Termo para que produza todos os seus efeitos de direito, conforme dispõe e Legislação aplicável.

São Paulo/SP, data da ultima assinatura eletrônica.

LOCATÁRIO:

Bruna.cavalcante@basa.com.br S.A.



BRUNA ELINE DA SILVA CAVALCANTE
Gerente Executiva de Contratações e Gestão
Administrativa de Contratos – GECOG

LOCADORA:

nelson@maiz.com.br

Assinado



NELSON ANTÔNIO ZOGBI JÚNIOR
Diretor

marcia.leite@zpar.com.br

Assinado

MARCIA LEITE DA SILVA

D4Sign

zosmar@eazpar.com

Assinado



OSMAR ELIAS ZOGBI
Diretor

bruno.miranda@florence.com.br

Assinado

Bruno Miranda

D4Sign

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DO TEOR DO DECRETO Nº. 7.203, DE 04.06.2010

Para contratar com o Banco da Amazônia S.A, cujo objeto é a locação de um imóvel não residencial, localizado na **Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2601, Conjunto nº 104 – 10º Andar, com área privativa de 187,19m² e com direito de uso a 02 (duas) vagas de garagem no próprio condomínio, na Cidade se São Paulo/SP**, a empresa **PATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.197.430/0001-07, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.601, 5º Andar, Jardim Paulistano, CEP: 01.452-924, neste ato representado por seus Diretores: Sr. **NELSON ANTÔNIO ZOGBI JÚNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 6.654.220-0 SSP/SP e CPF/MF: 086.461.588-45 e Sr. **OSMAR ELIAS ZOGBI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.336.471-0 SSP/SP e CPF/MF: 275.890.218-49, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, **DECLARAM** que:

- a) Tem conhecimento do teor do Decreto nº. 7.203, de 04.06.2010, que dispõe sobre a vedação de nepotismo no âmbito da Administração Pública Federal; e
- b) Em cumprimento ao citado Decreto, não utilizará durante toda a vigência do contrato a ser firmado com o **CONTRATANTE** mão de obra de cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o 3º. (terceiro) grau, de agente público que exerce cargo em comissão ou função de confiança no Banco da Amazônia S. A.

São Paulo/SP, data da ultima assinatura eletrônica.

nelson@maiz.com.br

Assinado



D4Sign

PATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

zosmar@eazpar.com

NELSON ANTÔNIO ZOGBI JÚNIOR
Diretor

Assinado

D4Sign

OSMAR ELIAS ZOGBI
Diretor

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE EMPREGADO MENOR NO QUADRO DA EMPRESA

Decreto 4.358, de 05.09.2002

PATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.197.430/0001-07, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.601, 5º Andar, Jardim Paulistano, CEP: 01.452-924, neste ato representado por seus Diretores: Sr. **NELSON ANTÔNIO ZOGBI JÚNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 6.654.220-0 SSP/SP e CPF/MF: 086.461.588-45 e Sr. **OSMAR ELIAS ZOGBI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.336.471-0 SSP/SP e CPF/MF: 275.890.218-49, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, **DECLARAM**, para fins do disposto na Lei 13.303/2016, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva: Emprega menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz ().

São Paulo/SP, data da ultima assinatura eletrônica.

nelson@maiz.com.br

ENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I LTDA

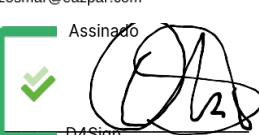
zosmar@eazpar.com

 Assinado



NELSON ANTÔNIO ZOGBI JÚNIOR
Diretor

 Assinado



OSMAR ELIAS ZOGBI
Diretor

ANEXO III

MATRIZ DE RISCOS DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

Categoría	Descrição	Consequência	Medidas Mitigadoras	Alocação do Risco
Risco Tributário e Fiscal (não tributário)	Recolhimento indevido ou falta de recolhimento	Débito ou crédito tributário	Ressarcimento pela empresa CONTRATANTE.	LOCATÁRIO
Risco Operacional	Ausência de preposto	Dificuldades no tratamento sobre a execução do Contrato.	Fiscalização	LOCATÁRIO
	Pagamentos indevidos (a maior)	Influência no resultado operacional do CONTRATANTE	Ressarcimento do CONTRATANTE.	LOCATÁRIO
	Atraso no pagamento dos serviços	Influência no resultado operacional do CONTRATADO	Pagamento das verbas em atraso, acrescidas das penalidades contratuais	LOCADOR
Riscos Internos	Não aplicação de multas e glosas	Perdas financeiras	Ressarcimento do CONTRATANTE.	LOCATÁRIO
	Ausência de notificações ao locador	Impedimento para abertura de processo administrativo tempestivo	Gestão e Fiscalização	LOCATÁRIO
	Ausência de nomeação de fiscal	Descumprimento de normativos internos	Gestão e Fiscalização	LOCATÁRIO

ANEXO IV

TERMO DE COMPROMISSO DE POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO

Por este instrumento particular, a **CONTRATADA** compromete-se a cumprir integralmente as disposições da Política Anticorrupção, Política de Responsabilidade Socioambiental e da Política de Relacionamento com Fornecedores do **CONTRATANTE** da qual tomou conhecimento neste ato por meio da leitura da cópia que lhe foi disponibilizada.

E, para fiel cumprimento desse compromisso, a **CONTRATADA** declara e garante que nem ela, diretamente ou por intermédio de qualquer subsidiária ou afiliada, e nenhum de seus diretores, empregados ou qualquer pessoa agindo em seu nome ou benefício, realizou ou realizará qualquer ato que possa consistir em violação às proibições descritas (i) na Lei n. 12.846/2013, doravante denominada “Lei Anticorrupção Brasileira”, (ii) na Lei Contra Práticas de Corrupção Estrangeiras de 1977 dos Estados Unidos da América (*United States Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, 15 U.S.C. §78-dd-1, et seq., conforme alterado), doravante denominada FCPA, (iii) e nas convenções e pactos internacionais dos quais o Brasil seja signatário, em especial a Convenção da OCDE sobre Combate à Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais, a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção e a Convenção Interamericana contra a Corrupção – OEA, todas referidas como “Normas Anticorrupção”, incluindo pagamento, oferta, promessa ou autorização de pagamento de dinheiro, objeto de valor ou mesmo de valor insignificante mas que seja capaz de influenciar a tomada de decisão, direta ou indiretamente, a:

- a) Qualquer empregado, oficial de governo ou representante de, ou qualquer pessoa agindo oficialmente para ou em nome de uma entidade de governo, uma de suas subdivisões políticas ou uma de suas jurisdições locais, um órgão, conselho, comissão, tribunal ou agência, seja civil ou militar, de qualquer dos indicados no item anterior, independente de sua constituição, uma associação, organização, empresa ou empreendimento controlado ou de propriedade de um governo, ou um partido político (os itens A a D doravante denominados conjuntamente autoridade governamental);
- b) Oficial legislativo, administrativo ou judicial, independentemente de se tratar de cargo eletivo ou comissionado;
- c) Oficial de, ou indivíduo que ocupe um cargo em, um partido político;
- d) Candidato ou candidata a cargo político;
- e) Um indivíduo que ocupe qualquer outro cargo oficial, ceremonial, comissionado ou herdado em um governo ou qualquer um de seus órgãos; ou
- f) Um oficial ou empregado(a) de uma organização supranacional (por exemplo, Banco Mundial, Nações Unidas, Fundo Monetário Internacional, OCDE) (doravante denominado oficial de governo);
- g) Ou a qualquer pessoa enquanto se saiba, ou se tenha motivos para crer que qualquer porção de tal troca é feita com o propósito de:
 - g.1) Influenciar qualquer ato ou decisão de tal oficial de governo em seu ofício, incluindo deixar de realizar ato oficial, com o propósito de assistir o **CONTRATANTE** ou qualquer outra pessoa a obter ou reter negócios, ou direcionar negócios a qualquer terceiro;
 - g.2) Assegurar vantagem imprópria;
 - g.3) Induzir tal oficial de governo a usar de sua influência para afetar ou influenciar qualquer ato ou decisão de uma autoridade governamental com o propósito de assistir o **CONTRATANTE** ou qualquer outra pessoa a obter ou reter negócios, ou direcionar negócios a qualquer terceiro; ou
 - g.4) Fornecer um ganho ou benefício pessoal ilícito, seja financeiro ou de outro valor, a tal oficial de governo.

A **CONTRATADA**, inclusive seus diretores, empregados e todas as pessoas agindo em seu nome ou benefício, com relação a todas as questões afetando o **CONTRATANTE** ou seus negócios, se obrigam a:

- a) Permanecer em inteira conformidade com as Leis Anticorrupção, e qualquer legislação antissuborno, anticorrupção e de conflito de interesses aplicável, ou qualquer outra legislação,



CONTRATO Nº 2024/226

regra ou regulamento de propósito e efeito similares, abstendo-se de qualquer conduta que possa ser proibida a pessoas sujeitas às Leis Anticorrupção;

b) Tomar todas as precauções necessárias visando prevenir ou impedir qualquer incompatibilidade ou conflito com outros serviços ou com interesses do **CONTRATANTE**, o que inclui o dever de comunicar as relações de parentesco existentes entre os colaboradores da **CONTRATADA** e do **CONTRATANTE**; e

c) Observar, no que for aplicável, o Programa de *Compliance* do **CONTRATANTE**, sobre o qual declara ter pleno conhecimento.

Entendendo que é papel de cada organização fomentar padrões éticos e de transparência em suas relações comerciais, o **CONTRATANTE** incentiva a **CONTRATADA**, caso ainda não possua, a elaborar e implementar programa de integridade próprio, observando os critérios estabelecidos no Decreto n. 8.420/2015, revogado pelo Decreto nº 11.129/2022, sendo certo que, a **CONTRATADA** não estará obrigada a implementar o referido programa de integridade, mas, apenas, quanto ao cumprimento das disposições da Política Anticorrupção aqui avençada.

Caso a **CONTRATADA** ou qualquer de seus colaboradores venha a tomar conhecimento de atitudes ilícitas ou suspeitas, especialmente se referentes à violação das Leis Anticorrupção, deve informar prontamente ao **CONTRATANTE**, por meio do Canal de Denúncias canal.denuncia@basa.com.br e no telefone **08007441000**.

A **CONTRATADA** declara que este termo e as disposições aqui previstas não restringem, limitam ou impedem seu direito de firmar negócios, contratos ou qualquer outra relação jurídica com outras instituições financeiras, públicas ou privadas, incluindo empresas públicas e sociedades de economia mista, desde que em conformidade com as leis aplicáveis e com os princípios de ética e integridade.

A celebração de negócios com tais entidades não será considerada, sob nenhuma hipótese, como infração à presente Política Anticorrupção, desde que sejam observadas as normas legais, regulamentares e contratuais vigentes.

Esta Cláusula assegura o direito da **CONTRATADA** de ampliar sua base de clientes, preservando sua liberdade comercial e independência na condução de seus negócios, em estrita conformidade com a legislação anticorrupção, em especial as disposições da Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), e demais normas correlatas.

Fica esclarecido que, para os fins do Contrato, a **CONTRATADA** é responsável, perante o **CONTRATANTE**, pelos atos ou omissões de seus colaboradores.

Por fim, a **CONTRATADA** declara estar ciente de que a fiel observância deste instrumento é fundamental para a condução das atividades inerentes ao Contrato maneira ética e responsável constituindo falta grave, passível de imposição de penalidade, qualquer infração, no disposto deste instrumento.

São Paulo/SP, data da ultima assinatura eletrônica.

LOCATÁRIO:

bruna.cavalcante@basa.com.br
BANCO DA AMAZÔNIA S.A.
Assinado



BRUNA ELINE DA SILVA CAVALCANTE
Gerente Executiva de Contratações e Gestão
Administrativa de Contratos – GECOG

LOCADORA:

nelson@maiz.com.br
PATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Assinado

NELSON ANTÔNIO ZOGBI JÚNIOR
Diretor

tzozmar@eazpar.com
Assinado

OSMAR ELIAS ZOGBI
Diretor

PATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CONTRATO 2024-226 pdf

Código do documento ff0f7dac-39a0-483f-8ad3-75f3d0a92eb6



Assinaturas

Bruna Eline da Silva Cavalcante
bruna.cavalcante@basa.com.br
Assinou

Bruno Miranda

Bruno Miranda
bruno.miranda@florence.com.br
Assinou

MARCA LEITE DA SILVA

MARCIA LEITE DA SILVA
marcia.leite@zpar.com.br
Assinou

Nelson Antonio Zogbi Junior
nelson@maiz.com.br
Assinou

OSMAR ELIAS ZOGBI
zosmar@eazpar.com
Assinou

Eventos do documento

23 Dec 2024, 13:33:30

Documento ff0f7dac-39a0-483f-8ad3-75f3d0a92eb6 **criado** por DECIO GONÇALVES PIRES (b2126ca9-6c80-409b-a86b-9ffe3f77a0d1). Email:decio.pires@florence.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-23T13:33:30-03:00

23 Dec 2024, 13:51:47

Assinaturas **iniciadas** por DECIO GONÇALVES PIRES (b2126ca9-6c80-409b-a86b-9ffe3f77a0d1). Email: decio.pires@florence.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-23T13:51:47-03:00

07 Jan 2025, 08:21:33

BRUNA ELINE DA SILVA CAVALCANTE **Assinou** - Email: bruna.cavalcante@basa.com.br - IP: 201.90.109.142 (201.90.109.142 porta: 52032) - Documento de identificação informado: 796.223.562-49 - DATE_ATOM: 2025-01-07T08:21:33-03:00

07 Jan 2025, 09:50:20

BRUNO MIRANDA **Assinou** (eccc1ab0-2b51-4ebd-82ed-345cb1652ca9) - Email: bruno.miranda@florence.com.br - IP: 179.191.86.10 (reverso1.grupozpar.com.br porta: 13550) - Documento de identificação informado: 325.981.898-76 - DATE_ATOM: 2025-01-07T09:50:20-03:00

13 Jan 2025, 20:44:36

MARCA LEITE DA SILVA **Assinou** - Email: marcia.leite@zpar.com.br - IP: 186.204.100.231 (bacc64e7.virtua.com.br porta: 24832) - Documento de identificação informado: 124.861.788-64 - DATE_ATOM: 2025-01-13T20:44:36-03:00

15 Jan 2025, 14:20:20

NELSON ANTONIO ZOGBI JUNIOR **Assinou** - Email: nelson@maiz.com.br - IP: 179.191.86.10 (reverso1.grupozpar.com.br porta: 30868) - Documento de identificação informado: 086.461.588-45 - DATE_ATOM: 2025-01-15T14:20:20-03:00

15 Jan 2025, 14:27:43

OSMAR ELIAS ZOGBI **Assinou** (5a013875-1e4f-4657-8b25-7a23f18b9f4a) - Email: zosmar@eazpar.com - IP: 177.32.120.27 (b120781b.virtua.com.br porta: 36702) - [Geolocalização: -23.579173 -46.685645](#) - Documento de identificação informado: 275.890.218-49 - DATE_ATOM: 2025-01-15T14:27:43-03:00

Hash do documento original

(SHA256):815ad6efaa11168b7a1a9ea5a20d88f85ed72e13f13af78dec9c23798f1b3cee
(SHA512):e270aa7166793bf66c45cab5da7445f8e269587b0c366b2743204f2312a5d48a155158138c1a6f3bc45a2c3e1b92244adbee076ac986ccdb2a8929b7eac39a5

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



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.