

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

A – QUADRO RESUMO

1.1. LOCADOR: JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71, neste ato representado por seu administrador **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150 – Cerqueira César, CEP 01.310-300, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, neste ato na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominado simplesmente “**LOCADOR**”;

1.2. LOCATÁRIA: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, inscrito no CNPJ sob nº 03.241.738/0001-39, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 1272, 8º andar, Consolação, CEP 01.302-906, neste ato representada, por seu Desembargador Presidente, doravante denominada simplesmente “**LOCATÁRIA**”;

LOCADOR e **LOCATÁRIA** em conjunto, doravante denominados simplesmente **Partes**, celebram o presente contrato, em conformidade com o PROAD nº5800/2026, em observância às disposições do artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, bem como demais legislações aplicáveis, firmando o compromisso de cumpri-lo de acordo com as cláusulas e condições a seguir enunciadas;

2. OBJETO DA LOCAÇÃO: CONJUNTO COMERCIAL 20, localizado no 20º (vigésimo) pavimento do Subcondomínio 02 – Setor Offices, integrante do Condomínio Center 3 Offices, situado na Avenida Paulista, nº 2.064 e 2.086, Bela Vista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O referido conjunto apresenta a área locável de acordo com o critério *BOMA – Building Owners and Managers Association* de 1.206,93m² (“Área BOMA”), com área privativa de 1.061,73m² conforme consta da matrícula imobiliária. Estão incluídas na locação 20 (vinte) vagas de garagem indeterminadas, localizadas na garagem do Edifício. O imóvel está matriculado sob o nº 102.054 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo/SP como contribuinte nº 010.057.0917-3, com área construída 1.733m², conforme IPTU.

3. PRAZO DA LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 12 de fevereiro de 2026 (“Início da Locação”), com término em 11 de fevereiro de 2031.

4. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Não residencial, destinando-se o imóvel locado, única e exclusivamente ao exercício das atividades de escritório da **LOCATÁRIA**, não podendo a sua finalidade ser alterada em qualquer hipótese, sem o expresse consentimento do **LOCADOR**.

5. ALUGUEL MENSAL: O valor inicial do aluguel será de R\$ 181.050,00 (cento e oitenta e um mil e cinquenta reais), reajustável na forma do item 5.1 abaixo.

5.1. PERIODICIDADE E ÍNDICE DE REAJUSTE: O valor previsto acima será ajustado anualmente, ou na menor periodicidade possível, de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), e, no caso de sua extinção ou inaplicabilidade, o IGP-M/FGV, ou o IPC/FIPE, e na ausência destes, outro índice capaz de refletir a recomposição do poder aquisitivo da moeda. É vedado o reajuste em caso de variação negativa (deflação) de referido índice ou de qualquer outro que vier a substituí-lo. As Partes estabelecem o mês de fevereiro como data base para aplicação do índice de reajuste de cada exercício.

5.2. DIA DE PAGAMENTO: De forma antecipada, até o 5º (quinto) dia útil do mês de competência vincendo.

5.3. LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO: Mediante depósito em conta corrente de titularidade do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71, mantida junto ao Banco 422, Agência 0002, Conta corrente 206446-0.

5.4. Quando do pagamento a ser efetuado será observada a Regularidade Fiscal Federal no tocante à Documentação Obrigatória (Certidões Negativas da Receita Federal, FGTS, INSS e CNDT) do LOCADOR.

6. ANEXOS:

- I – Termo de Inspeção Inicial;
- II – Termo de Entrega e Recebimento das Chaves;
- III – Planta do Imóvel;
- IV – Memorial Descritivo e Layouts;

B - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:

As partes têm, entre si, por justo e convencionado o presente instrumento de Contrato de Locação para Fins Não Residenciais, que, além das especificações constantes do QUADRO RESUMO, se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

CLÁUSULA I - DO OBJETO E DESTINAÇÃO

1.1. O **LOCADOR** dá em locação à **LOCATÁRIA**, o Imóvel indicado no item 2 (dois), pelo prazo e finalidade mencionados nos itens 3 (três) e 4 (quatro), todos do QUADRO RESUMO acima.

1.2. É vedada a utilização do Imóvel para outro fim, que não o descrito no item 4 (quatro) do QUADRO RESUMO, sob pena de rescisão contratual.

1.2.1. As Partes declaram e reconhecem que o Imóvel está inserido em um condomínio edifício, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a cumprir integralmente as disposições da Convenção de Condomínio e Regulamento Interno do Edifício, e de cujo conteúdo declara ter integral conhecimento, sob pena de infração contratual.

1.3. Sem prejuízo ao direito à ação renovatória que a **LOCATÁRIA** venha a adquirir, nos termos do artigo 51 e seguintes da Lei 8.245/91 (“Lei do Inquilinato”), a **LOCATÁRIA** terá a opção de renovar extrajudicialmente o presente contrato, por igual período, estabelecendo desde já as partes, como condição para a renovação, a adequação do aluguel ao valor de mercado praticado em edifícios de escritórios de padrão similar, na época da renovação, e a manutenção ou ratificação da garantia locatícia ora prestada.

1.3.1. Caso a LOCATÁRIA resolva proceder à renovação do Contrato, deverá comunicar tal intenção ao LOCADOR, por escrito, no prazo de até 6 (seis) meses anteriores ao término do prazo em curso da locação, para iniciar a negociação de novo Contrato para o futuro período contratual.

1.3.2. O novo aluguel deverá ser estipulado de comum acordo entre as partes em razão da renovação com 06 (seis) meses de antecedência do fim do prazo de locação ora ajustado.

1.3.3. Se não houver acordo quanto ao valor do novo aluguel, este será estipulado por 2 (duas) empresas especializadas no ramo imobiliário, independentes e de reconhecida idoneidade, sendo uma delas de livre escolha do LOCADOR e outra de livre escolha da LOCATÁRIA, prevalecendo, para tanto, o valor médio encontrado nas duas avaliações, desde que a divergência de avaliação entre um e outro laudo não ultrapasse 10% (dez por cento) dos totais.

1.3.4. Se houver uma divergência igual ou superior a 10% (dez por cento) em relação ao valor do novo aluguel, haverá um laudo desempatador, da lavra de terceiro “expert”, da indicação conjunta das empresas avaliadoras acima mencionadas, cujo resultado de avaliação, desde que esteja no intervalo de valores dos laudos de avaliação anteriores, prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se as partes contratantes a respeitá-lo integralmente. Nesse caso, os custos de contratação serão divididos igualmente entre o LOCADOR e a LOCATÁRIA, salvo se diversamente acordado entre as partes.

1.3.5. Os laudos de avaliação deverão ser apresentados pelas empresas avaliadoras dentro do prazo impreterível de 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o início do novo prazo.

1.3.6. Caso os referidos laudos de avaliação não estejam concluídos até a renovação, eventuais diferenças, a maior ou a menor, pagas anteriormente pela LOCATÁRIA serão pagas ou, conforme o caso, compensadas com o(s) aluguel(eis) imediatamente subsequentes.

1.4. Obriga-se a **LOCATÁRIA** a, finda ou rescindida esta locação, restituir o Imóvel locado ao **LOCADOR**, inteiramente desocupado e nas mesmas e em perfeitas condições de uso e habitabilidade, tal como o recebe, consoante Cláusula 6ª do presente Contrato.

1.5. A **LOCATÁRIA** declara ter analisado previamente a documentação cadastral do Imóvel, bem como todas as leis e normas públicas e/ou condominiais a ele aplicáveis, razão pela qual reconhece ser a única e exclusiva responsável pela obtenção das competentes autorizações/licenças para instalação e funcionamento eventualmente necessárias para o exercício de suas atividades no Imóvel. A não obtenção destas autorizações/licenças junto aos órgãos públicos responsáveis, ou a futura alteração das normas de zoneamento pelo poder público, em nenhuma hipótese poderá ser motivo para a **LOCATÁRIA** pleitear a rescisão do presente Contrato ou a redução do valor do aluguel, e tampouco poderá servir de justificativa para o não cumprimento de quaisquer das cláusulas e condições ora estipuladas.

CLÁUSULA II - DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

2.1. O aluguel mensal, livremente convencionado de pleno e comum consenso pelos contratantes, é o definido no item 5 do QUADRO RESUMO, vencendo-se no último dia de cada mês civil e devendo ser pago na data ajustada no item 5.2, conforme consta do QUADRO RESUMO, sendo ainda reajustado, conforme a periodicidade e índice de reajuste mencionados no item 5.1 do QUADRO RESUMO, tomando-se como índice-base o índice publicado no mês anterior à Data de Início e como índice-reajuste, aquele publicado no mês anterior à data do mês previsto para o reajuste.

2.1.1. Independentemente da data de início da locação, o reajustamento do aluguel previsto no item 5.1. do QUADRO RESUMO será aplicado todo dia 1º (primeiro) de cada mês previsto para o reajuste.

2.1.2. Na hipótese do índice de correção monetária previsto no item 5.1 do QUADRO RESUMO acumulado no período vir a ser negativo, as Partes desde já concordam e estipulam que o aluguel devido não será reajustado.

2.1.3. Na hipótese de superveniência de lei que admita ou que deixe de vedar correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação ora vigente, fica desde já convencionado e estipulado, de modo irretroativo e irrevogável, que a correção dos aluguéis passará a ser feita, automaticamente, no menor prazo que vier a ser permitido pela lei posterior.

2.2. O pagamento dos aluguéis e reembolso das quantias que sejam devidas ao **LOCADOR** deverá ser feito diretamente a este, ou a quem legalmente o represente, no local e forma indicados no item 5.3 do QUADRO RESUMO, ou onde e a quem for determinado, por escrito, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do pagamento do aluguel que a seguir se vencer.

2.2.1. O **LOCADOR** poderá, a seu exclusivo critério, alterar a forma de pagamento prevista no item 5.3 do QUADRO RESUMO, desde que comunique por escrito a **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2.2.2. Eventual recebimento de aluguéis ou encargos em valores inferiores aos devidos não eximirá a **LOCATÁRIA** da obrigação de complementar o pagamento das diferenças, e não caracterizará novação ou alteração contratual, mesmo na hipótese de reiteração do fato, ficando a critério exclusivo do **LOCADOR** a cobrança das diferenças a qualquer tempo.

2.2.3. De igual modo, não caracterizará alteração ou novação contratual o eventual recebimento de aluguéis ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste Contrato.

2.2.4. A **LOCATÁRIA** declara ter pleno conhecimento e concordar que o pagamento de aluguéis ou encargos posteriores, mesmo sem qualquer ressalva, não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente as diferenças de aluguéis e encargos fixados neste contrato, não se aplicando à quitação dos aluguéis e encargos o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

2.3. No valor mensal da locação não estão incluídos os encargos da locação, a saber, despesas condominiais, tarifas de luz, água e esgoto, IPTU incidentes sobre o Imóvel e respectivas taxas municipais, Taxa de Incêndio, bem como despesas para contratação de seguros a seu cargo sob este Contrato e relacionados ao Imóvel, que serão suportadas integralmente pela **LOCATÁRIA** e deverão ser reembolsados mensalmente pela **LOCATÁRIA** juntamente com o pagamento do aluguel, a partir do início da vigência da locação. As despesas das contas de energia, água, esgoto e demais despesas de consumo relacionadas ao Imóvel serão suportadas integralmente pela **LOCATÁRIA**, nos seus respectivos vencimentos, devendo a **LOCATÁRIA** realizar o pagamento diretamente aos respectivos órgãos arrecadadores.

2.3.1. Nos termos acima, competirá exclusivamente à **LOCATÁRIA** pagar, por inteiro:

- a) os impostos, taxas, contribuições fiscais e demais tributos lançados sobre o Imóvel atualmente incidentes e aqueles que eventualmente vierem a ser criados no curso da presente locação;
- b) as despesas com o consumo de água, esgoto e energia elétrica, relativas ao Imóvel;

- c) os demais encargos relativos ao Imóvel, incluindo as despesas ordinárias de condomínio e despesas com sua conservação e manutenção;
- d) as despesas referentes ao pagamento dos prêmios dos seguros a seu cargo sob este Contrato e relacionados ao Imóvel;

2.3.2. Também serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** as despesas decorrentes da utilização de serviços, instalações e equipamentos comuns do condomínio, fora de seu horário de expediente normal, sempre proporcionalmente ao período de utilização e rateado entre os demais usuários que porventura utilizarem concomitantemente tais serviços, instalações e equipamentos com a **LOCATÁRIA**.

2.3.3. A **LOCATÁRIA** deverá entrar em contato com a companhia de energia elétrica responsável pela energia do Imóvel, para alterar o cadastro da titularidade da conta de energia elétrica, a fim de receber as cobranças em seu próprio nome.

2.3.4. A falta de pagamento ou do seu reembolso ao **LOCADOR**, conforme o caso, de qualquer dos encargos aludidos nas Cláusulas 2.3.1 e 2.3.2. sujeitará a **LOCATÁRIA** a arcar com multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, acrescido de encargos moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples, mediante a aplicação da seguinte fórmula, calculados *pro rata die*, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios:

$$I = (TX/100)/365$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de apuração dos encargos;

TX = Percentual anual de encargos moratórios;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso

2.3.5. A **LOCATÁRIA** está ciente e concorda que as dívidas oriundas deste Contrato estão sujeitas a protesto, na praça de domicílio da **LOCATÁRIA** e da cidade de São Paulo/SP, a critério do **LOCADOR**.

2.4. A **LOCATÁRIA** está ciente que o pagamento deverá ser realizado obrigatoriamente com a indicação da **LOCATÁRIA** como depositante ou transferido de conta de titularidade da **LOCATÁRIA**, sob pena de não reconhecimento do pagamento e devolução dos valores. O pagamento somente será

reconhecido na data em que os valores forem disponibilizados pela instituição financeira na Conta Corrente.

2.5. Para estrita obediência às normas regulatórias impostas ao **LOCADOR**, fica desde já definido que quaisquer pagamentos de aluguel, multas, indenizações ou quaisquer outros, nunca poderão ser feitos por meio de cheque ou papel moeda.

CLÁUSULA III - DO SEGURO

3.1. O **LOCADOR** providenciará o seguro patrimonial do Imóvel locado, junto a seguradora de primeira linha a critério exclusivo do **LOCADOR**, cuja importância segurada seja suficiente para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados ao Imóvel, bem como seguro contra riscos de incêndio, de queda de raio, de roubo e furto, de responsabilidade civil, perda de aluguel, incluindo danos materiais, morais e pessoais, sendo certo que a **LOCATÁRIA** se responsabilizará por reembolsar o **LOCADOR** do custo do prêmio do seguro na mesma ocasião do pagamento dos aluguéis, no mesmo número de parcelas que o **LOCADOR** obtiver junto a seguradora para pagamento da apólice. O seguro será renovado periodicamente, de modo a não deixar o Imóvel descoberto de tais riscos, em momento algum, durante toda a locação.

3.1.1. A contratação do seguro patrimonial do Imóvel, bem como a escolha da companhia seguradora, a definição das coberturas, limites indenizatórios e valores segurados, será realizada a critério exclusivo do **LOCADOR**, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a cumprir as disposições e condições estabelecidas, quando aplicáveis. Devendo o valor do prêmio, seguir a média de mercado, comprometendo-se o **LOCADOR** a comprovar sua compatibilidade.

3.1.2. O **LOCADOR** deverá figurar como beneficiário ou cossegurado na(s) apólice(s) de seguro mencionadas na cláusula antecedente.

3.1.3. O seguro patrimonial acima mencionado diz respeito à parte interna do conjunto, às instalações e aos equipamentos pertencentes ao **LOCADOR**, e não se confunde com o seguro do Edifício feito pelo Condomínio. A **LOCATÁRIA** se responsabiliza pelo pagamento da cota-parte que couber ao Imóvel, relativamente ao seguro contratado pelo condomínio, se aplicável, lançados nas despesas condominiais ordinárias.

3.1.4. A falta de pagamento do valor do reembolso das parcelas do seguro terá exatamente as mesmas penalidades moratórias previstas para a falta de pagamento do aluguel e sujeitará a **LOCATÁRIA** ao risco de rescisão da locação por falta de pagamento.

3.1.5. O pagamento (ou o reembolso, conforme o caso) de todos os prêmios, valores e franquias decorrentes dos seguros será de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**.

3.2. Os seguros contratados devem permanecer em vigor durante todo o período de vigência do presente Contrato, de forma ininterrupta, abrangendo os períodos necessários para realizar eventuais prorrogações, sendo que a **LOCATÁRIA** se obriga, desde já, a pagar ou reembolsar os respectivos prêmios dos seguros contratados.

3.3. Caberá à **LOCATÁRIA** a contratação dos seguros legalmente exigíveis, em razão da atividade por ela exercida no Imóvel, e quaisquer outros seguros facultativos de sua conveniência, inclusive para cobertura dos bens de propriedade ou sob custódia da **LOCATÁRIA** que estiverem alocados/instalados no Imóvel, por meio de apólices de seguro próprias, sob sua integral e exclusiva responsabilidade.

3.4. Na ocorrência de sinistro amparado pela(s) apólice(s) mencionadas acima, o valor da indenização securitária será destinado para reparar integralmente os danos e/ou prejuízos causados ao Imóvel e/ou a terceiros, e, em não sendo suficiente o referido valor, a **LOCATÁRIA** deverá reparar os danos e/ou prejuízos às suas expensas, sendo que, se não o fizer dentro de um prazo razoável, e o **LOCADOR** tiver que arcar com quaisquer prejuízos e/ou incorrer em quaisquer despesas, ou se o **LOCADOR** for responsabilizado por qualquer dano provocado a terceiros por conta das atividades e/ou operações da **LOCATÁRIA** no Imóvel, esta deverá ressarcir o **LOCADOR** pelas perdas e danos daí decorrentes.

3.4.1. Caso a seguradora não pague a indenização securitária à **LOCATÁRIA** ou ao **LOCADOR**, este na qualidade de beneficiário ou cossegurado, sob qualquer fundamento, a **LOCATÁRIA** responderá pelas perdas e danos ocasionados ao Imóvel e/ou a terceiros, ressarcindo o **LOCADOR** de quaisquer custas ou despesas que este venha a incorrer em razão do sinistro.

3.5. Em caso de incêndio, acidente ou qualquer outro sinistro que obrigue a reconstrução ou reforma total do Imóvel, rescindir-se-á o presente Contrato, sem prejuízo da eventual responsabilidade da **LOCATÁRIA** pelo sinistro.

3.5.1. Caso a **LOCATÁRIA** tenha incorrido em dolo ou culpa em relação aos eventos previstos no caput desta Cláusula, ou caso a **LOCATÁRIA** não esteja adimplente com o prêmio e com as demais obrigações previstas na apólice, esta deverá reconstituir o Imóvel às suas expensas, repondo-o nas mesmas condições em que se encontrava no início da locação, ficando sujeita às condições e penalidades previstas neste Contrato, as penalidades contratuais de rescisão antecipada, bem como os aluguéis e encargos locatícios durante o período de reconstrução.

CLÁUSULA IV - BENFEITORIAS

4.1. Toda e qualquer benfeitoria somente poderá ser introduzida no imóvel locado mediante prévia e expressa autorização, por escrito, do **LOCADOR**, ainda que se destine a adequá-lo às atividades da

LOCATÁRIA, e contanto que haja a concomitante licença dos poderes públicos competentes. O silêncio do **LOCADOR** não caracterizará, em hipótese alguma, sua concordância tácita.

4.2. A **LOCATÁRIA** deverá apresentar especificações prévias e memorial descritivo de obras. Referido memorial deverá conter, obrigatoriamente, plantas, cortes, cronograma de obra, ART e esclarecimentos adicionais eventualmente solicitados, conforme cada caso.

4.3. O **LOCADOR** terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento do último documento referido no parágrafo anterior para manifestar a sua aprovação, ou não, em relação às obras pretendidas pela **LOCATÁRIA**.

4.4. Na hipótese de a **LOCATÁRIA**, observada a prévia anuência do **LOCADOR**, vir a executar obras de adaptação do Imóvel às suas atividades, antes de iniciadas tais obras, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar todas as licenças, certidões, alvarás e aprovações necessárias para a execução de tais obras bem como apresentar a apólice de seguro com cobertura para os riscos de engenharia e responsabilidade civil perante terceiros, prevendo o ressarcimento de quaisquer danos causados em decorrência da realização das obras no Imóvel. Tal apólice deverá ser entregue ao **LOCADOR** antes do início de qualquer modificação no Imóvel.

4.5. Todas as obras necessárias à conservação e manutenção do Imóvel ora locado, bem como todos os reparos por qualquer dano causado, deverão ser feitos imediatamente às exclusivas expensas da **LOCATÁRIA**.

4.6. Na hipótese de introdução de modificações ou reformas sem o atendimento aos requisitos previstos nesta Cláusula, o **LOCADOR** poderá considerar rescindido este Contrato, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, sendo a **LOCATÁRIA** a única responsável, perante os poderes públicos, pelas respectivas multas, bem como pela reposição do Imóvel no mesmo estado em que se encontrava, tudo sem qualquer ônus ou responsabilidade para o **LOCADOR**.

4.7. As benfeitorias, de qualquer natureza, mesmo as necessárias e úteis, introduzidas com ou sem autorização do **LOCADOR**, poderão ser incorporadas ao Imóvel a critério exclusivo do **LOCADOR**, ressalvando-se, contudo, o direito da **LOCATÁRIA** em relação àquelas removíveis que não comprometam/depreciem o Imóvel caso sejam removidas, sendo certo que as benfeitorias não serão indenizáveis nem conferirão à **LOCATÁRIA** o exercício do direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título ou tempo.

4.8. Findo ou rescindido este contrato, o **LOCADOR** poderá optar pela reposição do Imóvel em suas condições originais, ficando nesse caso a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios até que o Imóvel seja restituído ao **LOCADOR**, reposto em suas condições originais, conforme Termo de Vistoria Inicial, ainda que o **LOCADOR** tenha autorizado tais

benfeitorias ou modificações. Para que não restem dúvidas, o de acordo do **LOCADOR** para realização da benfeitoria não significa, necessariamente, o seu de acordo para dispensa de sua retirada ao final da locação.

4.9. Na hipótese de a benfeitoria necessária ser de responsabilidade do **LOCADOR** nos termos da legislação aplicável, a **LOCATÁRIA** deverá notificá-lo para que este tome as providências cabíveis, devendo tais providências serem iniciadas no prazo de até 10 (dez) dias úteis, ou em menor prazo caso necessário.

4.10. As obras ou benfeitorias necessárias que tenham caráter emergencial de modo que não seja possível aguardar o prazo previsto na Cláusula 4.9 deste Contrato, poderão ser executadas diretamente pela **LOCATÁRIA**, sem a prévia autorização do **LOCADOR**, desde que (i) o caráter emergencial seja comprovado pela **LOCATÁRIA**; (ii) a **LOCATÁRIA** observe e atenda, sob sua exclusiva responsabilidade a legislação e regulamentação aplicável, bem como as normas previstas na Convenção de Condomínio; (iii) a **LOCATÁRIA** contrate os seguros de responsabilidade civil e de riscos de engenharia, nos termos previstos na Cláusula 4.4 deste Contrato; (iv) a **LOCATÁRIA** notifique o **LOCADOR** no mesmo ato da contratação dos serviços, informando a causa da urgência e os serviços contratados. Caso referidas benfeitorias sejam de responsabilidade do **LOCADOR**, nos termos da legislação aplicável, e desde que a urgência seja comprovada de modo a justificar a impossibilidade da **LOCATÁRIA** ter notificado o **LOCADOR** para que este providenciasse diretamente os reparos necessários, o **LOCADOR** se obriga a ressarcir a **LOCATÁRIA** das despesas comprovadamente efetuadas, por meio da apresentação das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento.

4.11. Toda e qualquer benfeitoria introduzida no Imóvel deverá observar as normas do Condomínio, Manual de Obras e outros documentos e legislação pertinentes conforme benfeitoria pretendida, ainda que se destine a adequá-lo às atividades da **LOCATÁRIA**. Ainda, a **LOCATÁRIA** deverá obter e manter a competente licença dos poderes públicos respectivos, sempre e quantas vezes seja necessário, observando as exigências legais, sendo a **LOCATÁRIA** a única e exclusiva responsável com relação ao atendimento de toda e qualquer exigência dos poderes ou ainda quaisquer danos ou prejuízos a terceiros ou ao Imóvel que possam advir das obras para execução das benfeitorias de interesse da **LOCATÁRIA**. Referida responsabilidade se estende por todo o período de vigência da locação, ainda que surja ou seja feita qualquer exigência em decorrência de mudança em legislação e normas regulamentares ou ainda em entendimento do órgão competente.

4.12. A **LOCATÁRIA** expressamente declara que está ciente que a autorização outorgada pelo **LOCADOR** para realização de suas obras não tem o condão de suprir a necessidade de obtenção das devidas permissões junto aos órgãos competentes, permanecendo responsável, portanto, por suas licenças e autorizações.

4.13. Caso o **LOCADOR**, por qualquer razão, seja intimado a efetuar o pagamento de quaisquer multas aplicadas pelos poderes públicos que comprovadamente decorram de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, o **LOCADOR** deverá notificar imediatamente a **LOCATÁRIA** para que esta providencie o pagamento no prazo devido. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** deixar de efetuar o referido pagamento imotivadamente, o **LOCADOR** poderá fazê-lo, devendo a **LOCATÁRIA** efetuar o reembolso dos valores incorridos pelo **LOCADOR** até o dia 5 (cinco) do mês imediatamente posterior ao mês do pagamento, observado o envio do documento que evidencie tal pagamento, acrescido de juros, correção monetária e multa de 10% (dez por cento) sob o valor devido.

CLÁUSULA V – VISTORIAS

5.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a permitir a vistoria do Imóvel pelo **LOCADOR**, seu mandatário ou preposto, mediante designação de dia e hora, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, que poderá ser por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação. Também deverá ser permitido que o Imóvel seja visitado, nas mesmas condições, por terceiros, na hipótese de ele vir a ser colocado à venda.

5.2. A **LOCATÁRIA** será cientificada de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas na vistoria do **LOCADOR**, de preposto ou mandatário, para que faça cessar a irregularidade ou infração, ou promova imediatamente os reparos e consertos respectivos, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, entendendo-se por medidas cabíveis aquelas tendentes a compelir a **LOCATÁRIA** a efetuar os reparos necessários ou indenizar as despesas necessárias aos mesmos, bem assim como as tendentes ao despejo.

5.3. Durante o tempo necessário aos reparos a **LOCATÁRIA** responderá pelos aluguéis e encargos devidos.

CLÁUSULA VI - ESTADO DO IMÓVEL E DEVOLUÇÃO

6.1. A **LOCATÁRIA** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o Imóvel locado em perfeito estado de conservação e uso, inclusive os itens de mobiliário, equipamentos e acessórios que o compõe, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse mesmo estado conforme o “Termo de Inspeção Inicial” que integra o presente Contrato como **Anexo I**, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em lei, além de ficar sujeita ao pagamento de indenização pelos danos e prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, inclusive lucros cessantes, aluguéis e encargos, durante o tempo que se fizer necessário à reposição do Imóvel. Para esses fins e efeitos, a **LOCATÁRIA** declara, também, que vistoriou o Imóvel sob todos os aspectos, achando-o em perfeito estado, conforme o “Anexo I - Termo de Inspeção Inicial” anexo ao presente Contrato.

6.1.1. As condições de devolução do Imóvel somente serão diferentes daquelas aqui descritas por mediante aprovação formal enviada pela **LOCADOR**.

6.2. O Imóvel locado deverá ser mantido no estado de conservação e de uso tal como ora é entregue, conforme Cláusula 6.1, supra, bem como deverão ser atendidas pela **LOCATÁRIA** todas as exigências e intimações das repartições públicas municipais, estaduais e federais. A **LOCATÁRIA** deverá zelar pela boa conservação de todas as instalações e demais componentes e melhoramentos existentes no Imóvel, fazendo, às suas custas, todos os reparos necessários para a manutenção desse estado de conservação e uso, a fim de restituir o Imóvel locado nas condições em que o recebe, qualquer que seja o motivo ou a época da restituição.

6.3. Por ocasião da devolução das chaves do Imóvel, as partes procederão à sua vistoria final, em data e horário consensualmente ajustados entre as partes, com antecedência de 15 (quinze) dias, fazendo constar do respectivo termo eventuais danos a serem reparados pela **LOCATÁRIA**, ou a quitação de sua obrigação, exclusivamente quanto ao bom estado de conservação do Imóvel (“Termo de Vistoria Final”).

6.3.1. A **LOCATÁRIA** deverá, até a data de efetiva entrega das chaves do Imóvel, adotar todas as medidas necessárias para que sejam superadas as pendências apontadas no Termo de Vistoria Final, permanecendo, nesse ínterim, integralmente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias estabelecidas neste Contrato, incluindo, sem limitação, ao pagamento do Aluguel e demais encargos locatícios.

6.3.2. A celebração do “Termo de Vistoria Final”, que passará a integrar este Contrato como anexo, assim como a quitação das obrigações da **LOCATÁRIA** quanto ao estado de conservação do Imóvel, não implica o reconhecimento ou indício de quitação das demais obrigações locatícias, tais como pagamento de aluguéis, encargos, impostos, taxas, etc.

6.4. Ao final da locação, o Imóvel deverá ser devolvido em seu estado original no formato “open space” (sem divisórias), com forro, piso elevado, luminárias e sistema de ar-condicionado no padrão do Edifício, conforme o “Anexo I - Termo de Inspeção Inicial”, totalmente livre de coisas e pessoas, com nova e completa pintura, reparo das eventuais avarias e impecável limpeza, sem que lhe caiba qualquer tipo de indenização.

6.5. Caso, após a entrega das chaves seja identificado um ou mais vícios redibitórios, ou seja, modificações que não tenham sido identificadas por não estarem aparentes, continua a **LOCATÁRIA** responsável pelo reparo das eventuais alterações, podendo o **LOCADOR**, a seu critério efetuar os reparos necessários, caso a **LOCATÁRIA** não o faça em até 10 (dez) dias da notificação do **LOCADOR**, podendo solicitar o devido reembolso a **LOCATÁRIA** mediante apresentação de orçamento elaborado

por empresa idônea, sem que haja prejuízo da multa estipulada na Cláusula 8.2. do contrato, ficando a indenização limitada ao valor dos danos apurados.

CLÁUSULA VII - DESAPROPRIAÇÃO

7.1. Em caso de desapropriação pelos poderes públicos, este Contrato resolver-se-á de pleno direito entre as partes ora contratantes, sem qualquer ressarcimento ou penalidade de uma à outra parte, restando ao **LOCADOR** o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial, sendo facultado, porém, o exercício do direito de haver do poder expropriante a indenização do Imóvel a que porventura competir a cada uma delas.

CLÁUSULA VIII - PENALIDADES

8.1. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos estipulados neste Contrato ou previstos em lei, sobre a importância efetivamente em débito passará a incidir, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, ajuizada ou não a ação de que possa valer-se o **LOCADOR**, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, acrescido de encargos moratórios à taxa nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples, mediante a aplicação da seguinte fórmula, calculados pro rata die, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios:

$$I = (TX/100)/365$$

EM = I x N x VP, onde:

I = Índice de apuração dos encargos;

TX = Percentual anual de encargos moratórios;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

8.2. A multa contratual pactuada entre as Partes, por descumprimento de qualquer cláusula ou condição do presente Contrato será equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, salvo quando tal infração for objeto de multa específica estabelecida no presente Contrato. O pagamento da multa contratual não prejudicará o direito da Parte inocente de pleitear as perdas e danos, eventualmente cabíveis, os aluguéis e encargos em atraso, independentemente da rescisão do presente Contrato.

8.3. Eventual penalidade que venha a ser arbitrada será calculada com base no valor integral do aluguel mensal seus consequentes reajustes, não se considerando eventuais períodos de carência ou descontos.

IX - RESCISÃO

9.1. Caso a **LOCATÁRIA** opte por entregar o Imóvel locado ou dê causa à rescisão anteriormente ao término do prazo de vigência da presente locação, compromete-se a enviar aviso por escrito ao **LOCADOR** neste sentido, com no mínimo 6 (seis) meses de antecedência da data prevista para a devolução do Imóvel (“Aviso Prévio”), pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período, inclusive com as eventuais atualizações monetárias incidentes sobre o aluguel porventura devidas no período do Aviso Prévio.

9.1.1. Caso a **LOCATÁRIA** deseje devolver o Imóvel ao **LOCADOR** antes do término do Aviso Prévio, a **LOCATÁRIA** deverá pagar ao **LOCADOR** o valor integral dos aluguéis e demais encargos locatícios relativos ao valor necessário ao cumprimento integral do Aviso Prévio, devidamente corrigidos, além do pagamento da multa rescisória e demais valores devidos, conforme abaixo.

9.1.2. Uma vez enviada pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** comunicação de rescisão antecipada do Contrato de Locação, será esta comunicação considerada como final e definitiva, para todos os fins, com a efetiva restituição do Imóvel ao final do prazo de aviso prévio, não podendo a **LOCATÁRIA**, em qualquer hipótese, optar por tornar sem efeito tal comunicação e assim permanecer no Imóvel de forma diversa à intenção inicialmente formalizada.

9.1.3. A partir do recebimento, pelo **LOCADOR**, da comunicação da **LOCATÁRIA** quanto à rescisão antecipada do Contrato, estará o **LOCADOR** autorizado a agendar visitas ao Imóvel com quaisquer terceiros, com quem indicar ou desejar, desde que tal visita seja comunicada à **LOCATÁRIA** com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

9.1.4. Fica desde já acordado que não constitui direito da **LOCATÁRIA** eventual rescisão parcial da presente locação, sendo que qualquer intenção de rescisão que não seja da totalidade do objeto da locação só poderá ocorrer mediante prévia e expressa aceitação do **LOCADOR**.

9.2. Independentemente do cumprimento do Aviso Prévio, caso a **LOCATÁRIA** rescinda o Contrato voluntariamente antes de seu término, ou a locação seja rescindida em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da **LOCATÁRIA** previstas neste Contrato, a **LOCATÁRIA** incorrerá em multa rescisória de 3 (três) Aluguéis vigentes à época, calculada de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, devidamente corrigidos na forma deste Contrato.

9.3. Além das hipóteses de rescisão expressamente previstas neste Contrato, a locação será rescindida por infringência de qualquer das obrigações aqui pactuadas, ou das leis disciplinadoras de locação da natureza do presente.

9.6. A **LOCATÁRIA** obriga-se, no caso de rescisão ou término da presente locação, independente do motivo, a imediatamente noticiar e/ou dar baixa desta locação junto a todos os órgãos públicos ou

concessionárias de serviços públicos, inclusive a alteração de endereço de sede ou filial, se aplicável, sob pena de, não o fazendo, responsabilizar-se e arcar com futuros danos, prejuízos ou ônus diretos ou indiretos que o **LOCADOR** ou os futuros locatários do Imóvel sofrerem em razão do descumprimento desta obrigação.

X - GARANTIA

10.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que o presente Contrato é desprovido de qualquer das garantias locatícias previstas no Artigo 37 da Lei do Inquilinato. Nesse sentido, fica desde já expressamente acordado entre as Partes que o pagamento do aluguel e encargos será realizado de forma antecipada, no início do mês vincendo, nos termos do item 5.2 do Quadro Resumo. A falta de pagamento de aluguel, encargos locatícios e/ou acessórios da locação no vencimento implicará na propositura de ação de despejo com pedido liminar de desocupação em 15 (quinze) dias, independentemente da audiência da parte contrária, nos termos do Art. 59, parágrafo 1º, inciso IX, da Lei do Inquilinato.

XI - CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

11.1. A **LOCATÁRIA** não poderá ceder, transferir ou sub-rogar a terceiros, total ou parcialmente, os direitos decorrentes ou oriundos deste Contrato, nem sublocar ou dar em comodato, no todo ou em parte, o Imóvel locado, sem prévia e expressa anuência do **LOCADOR**, sob pena de rescisão da locação e incidência das penalidades e cominações previstas e estipuladas neste Contrato ou decorrentes de disposição legal. O silêncio do **LOCADOR** não implica sua concordância tácita. Mesmo em caso de anuência do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** permanecerá como única responsável, perante o **LOCADOR**, órgãos públicos e terceiros, não só pelo pagamento do aluguel e encargos, como também por todas as obrigações assumidas neste Contrato.

11.1.1. Fica desde já autorizada a sublocação ou comodato, de uma sala integrante do Imóvel, à Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, independentemente de nova anuência, desde que respeitada a destinação do Imóvel e as demais disposições deste Contrato, bem como a legislação em vigor.

11.2. Fica desde já autorizada à **LOCATÁRIA** sublocar ou dar em comodato, no todo ou em parte, o Imóvel locado, a empresas pertencentes do mesmo grupo econômico da **LOCATÁRIA**, hipótese em que o **LOCADOR** deverá ser previamente notificado acerca da cessão para providenciar o respectivo Aditivo ao presente Contrato.

11.3. O **LOCADOR** poderá alienar os recebíveis de Aluguel, total ou parcialmente, mediante cessão, penhor ou caução a terceiros, a qualquer parte e independentemente da anuência prévia da **LOCATÁRIA** ou do envio de notificação a esta última, sub-rogando-se o cessionário (adquirente dos recebíveis), em todos os direitos, ações e obrigações anteriormente atribuídas ao **LOCADOR** em

relação aos referidos recebíveis, mantendo-se o **LOCADOR**, no entanto, responsável e titular das obrigações assumidas perante a **LOCATÁRIA**.

11.4. A **LOCATÁRIA** tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza o **LOCADOR** de a seu exclusivo critério onerar o Imóvel, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame.

XII – DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1. Caso o **LOCADOR** tenha a intenção de vender o Imóvel locado, a **LOCATÁRIA** terá o direito de preferência para comprá-lo, sob o mesmo preço e nas mesmas condições oferecidas a terceiros. A **LOCATÁRIA** deverá exercer o seu direito de preferência no prazo de 30 (trinta) dias, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros, contado a partir da data notificação, por escrito, do **LOCADOR**.

12.1.1. Para efetivação da preferência deverá a **LOCATÁRIA** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias.

12.1.2. O referido direito de preferência deverá abranger necessariamente a totalidade dos imóveis objeto da proposta do terceiro interessado, não podendo ser exercido pela **LOCATÁRIA** de forma parcial.

12.1.3. As Partes reconhecem que o direito de preferência não alcança os casos os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação, bem como constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, conforme artigo 32 da Lei 8.245/1991.

12.1.4. Não havendo interesse na aquisição do Imóvel, pela **LOCATÁRIA**, esta deverá permitir que eventuais interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre as Partes.

12.1.5. Fica, desde já, autorizado, às expensas da **LOCATÁRIA**, para fins do disposto no artigo 33 da Lei Federal nº 8.245/91, a averbação deste perante o competente Cartório de Registro de Imóveis.

12.1.6. No caso de averbação deste Contrato de Locação pela **LOCATÁRIA** no Ofício de Registro de Imóveis competente, ela ficará obrigada, ao término ou resolução da locação, a proceder ao seu imediato cancelamento, às suas expensas, comprovando tal ato mediante a apresentação da respectiva matrícula do Imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias do

término ou da rescisão da locação, sob pena de incorrer na multa prevista na Cláusula 8.2 do presente Contrato.

XIII – DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO

13.1. A **LOCATÁRIA**, bem como seus conselheiros, sócios, diretores, colaboradores, agentes empregados, subcontratados, fornecedores, investidores e terceiros qualquer pessoa agindo em das partes anteriormente especificadas, deverá observar as disposições da Lei nº 12.846/13 e Decreto nº 8.420/15, como também todas as leis nacionais vigentes e os tratados internacionais que veiculem normas anticorrupção (em conjunto, a “Legislação Anticorrupção”), e não podem (em conjunto as “Obrigações Anticorrupção”):

- (a) ter utilizado ou utilizar recursos da companhia para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política;
- (b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;
- (c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto desta Locação, ou de outra forma a ele não relacionada; ou
- (d) de qualquer maneira fraudar as disposições desta Locação, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

13.2. A **LOCATÁRIA** deve conduzir seus negócios em conformidade com a legislação anticorrupção aplicável às quais ela pode estar sujeita, bem como ter instituído e mantido, bem como continuar a manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

13.3. A **LOCATÁRIA** deverá informar imediatamente, por escrito, ao **LOCADOR** detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente Contrato.

13.4. A **LOCATÁRIA** deve:

- (a) sempre cumprir estritamente as Obrigações Anticorrupção;
- (b) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome **LOCATÁRIA** para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e
- (c) manter procedimentos que garantem que seus agentes, subcontratados, fornecedores e terceiros que atuam em seu nome assumam o cumprimento das Obrigações Anticorrupção.

XIV – DAS OBRIGAÇÕES SÓCIOAMBIENTAIS

14.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

- a) Estar e manter-se de acordo, em todos os aspectos relevantes, com as leis, regulamentos socioambientais, além de licenças ambientais em vigor, e não há quaisquer circunstâncias que possam razoavelmente embasar uma ação socioambiental contra si, nos termos de qualquer lei socioambiental;
- b) Estar e manter-se em situação regular perante os órgãos ambientais, de saúde e segurança do trabalho, além dos demais órgãos reguladores durante a vigência deste Contrato;
- c) Respeitar e apoiar a proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente; e
- d) Assegurar a sua não participação em violação dos direitos mencionados acima, de forma que não incentive e não incentivará a prostituição e tampouco utiliza ou utilizará a mão-de-obra infantil e/ou condição análoga ao de trabalho escravo durante a vigência deste Contrato.

XV - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Constituem obrigações do **LOCADOR**, sem prejuízo de outras previstas em lei e neste Contrato:

I. entregar o imóvel em condições adequadas para a utilização a que se destina, em perfeitas condições de funcionamento, segurança, acessibilidade e habitabilidade, sendo certo, entretanto, que quaisquer obras de adaptação do Imóvel às atividades da **LOCATÁRIA** deverão ser realizadas pela

própria **LOCATÁRIA**, às suas exclusivas expensas e sob sua responsabilidade, observado o regramento a respeito estabelecido no presente Contrato;

II. responder pelos vícios redibitórios, defeitos construtivos e/ou falhas estruturais eventualmente constatados no Imóvel decorrentes de períodos anteriores à locação, devendo tomar as providências para sanar eventual problema;

III. entregar a laje locada pronta, nas condições informadas nas vistorias nos termos da Cláusula 6.1 deste Contrato, inclusive com os móveis e equipamentos, assegurando o pleno funcionamento dos sistemas de climatização, prevenção e combate a incêndio, rede elétrica, hidráulica, lógica, gerador e elevadores. A título de esclarecimento e para evitar dúvidas, as Partes reconhecem e concordam que os reparos e a manutenção dos sistemas essenciais do edifício, como por exemplo, sistemas de climatização, prevenção e combate a incêndio, rede elétrica, hidráulica, lógica, gerador e elevadores, serão realizados pelo Condomínio. Todavia, todos os reparos e a manutenção dos equipamentos de ar-condicionado e outros localizados no interior do Imóvel, que constituem área privativa, serão de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**;

IV. pagar as despesas extraordinárias de condomínio, na forma do Art. 22, inciso X da Lei nº 8.245/1991;

V. contratar e manter vigente seguro predial, inclusive contra incêndio, responsabilizando-se por acionar a companhia seguradora em caso de sinistro;

VI. informar formalmente ao locatário qualquer alteração na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

VII. acompanhar a execução das adaptações e intervenções necessárias por meio de responsável técnico e/ou preposto qualificado, sem que isso caracterize qualquer responsabilidade técnica do **LOCADOR** por eventuais adaptações ou obras porventura realizadas pela **LOCATÁRIA**;

VIII. manter, durante toda a vigência contratual, o atendimento às condições de habilitação e regularidade exigidas para a contratação;

IX. assegurar que seus empregados, prepostos ou terceiros por ele contratados utilizem os equipamentos de proteção individual e coletiva adequados quando em atuação na área locada (se e quando aplicável);

X. atender, pessoalmente ou por representante legal, às solicitações do locatário para reuniões relativas ao imóvel, mediante agendamento prévio;

XI. disponibilizar endereço eletrônico institucional como canal oficial de comunicação entre as partes;

XII. responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e securitárias relativas aos seus empregados e prepostos (se e quando aplicável);

XIII. obter, manter válido e renovar oportunamente o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, bem como demais licenças exigidas que digam respeito ao Edifício, o que não se confunde com as licenças de funcionamento da própria **LOCATÁRIA**. A **LOCATÁRIA**, contudo, não realizará quaisquer modificações, alterações ou obras que possam afetar ou invalidar o Habite-se e o AVCB;

XIV. arcar com as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade e de segurança do Edifício, as quais serão custeadas com as despesas extraordinárias de condomínio de responsabilidade do LOCADOR, na forma do Art. 22, Parágrafo Único, da Lei nº 8.245/1991;

XV. atender às solicitações de reparo em prazo razoável, não superior a 10 (dez) dias úteis, quando não caracterizada urgência, quando se tratar de intervenção de responsabilidade do **LOCADOR**, nos termos deste Contrato;

XVI. apresentar cronograma de execução de intervenções quando solicitado, para avaliação da área técnica do locatário;

XVII. respeitar o prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupação em caso de rescisão antecipada, contado da notificação formal;

XVIII. facilitar a alteração da titularidade das contas de consumo, quando aplicável.

15.2. Incumbirá a LOCADORA conhecer e cumprir o Plano de Integridade/Programa de Integridade e Compliance e o Código de Ética¹ da LOCATÁRIA.

15.3. As Partes declaram, neste ato, que o presente instrumento representa a vontade expressa das Partes com relação ao seu conteúdo, e todas as condições acima foram acordadas entre elas de forma livre e na mais absoluta boa-fé, devendo serem sempre interpretadas à luz do Artigo 421-A da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

15.3.1. As Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.

15.4. Nenhuma intimação dos poderes públicos caracterizará motivo relevante para o abandono do Imóvel ou a rescisão deste Contrato pela **LOCATÁRIA**, visto que constituem obrigação e responsabilidade suas o atendimento e satisfação de eventuais exigências ou infrações.

15.5. Todas as citações, avisos ou comunicações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, poderão ser feitas exigidas, permitidas ou decorrentes deste Contrato, por qualquer das partes contratantes à outra, deverão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo (sempre com cópia para e-mails), independentemente da faculdade de poder valer-se de qualquer das modalidades de comunicação de atos processuais previstas no Código de Processo Civil.

Se para o **LOCADOR**:

At.: BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.150 – Cerqueira César, CEP 01.310-300

e-mail: gestao.imob@safra.com.br

¹ Disponíveis em

https://ww2.trt2.jus.br/fileadmin/agep/planejamento_estrategico/Plano_de_Integridade/Plano_de_Integridade_do_TRT2_-_com_anexo_-_Versao_2.pdf e <https://basis.trt2.jus.br/handle/123456789/15693>

Se para **LOCATÁRIA**:

At: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Ao endereço do Imóvel locado objeto deste Contrato de Locação

e-mail: planejamento.silap@trt2.jus.br

15.5.1. Em caso de alteração dos endereços acima referidos, as Partes comprometem-se a providenciar a respectiva comunicação, sob pena de se ter por realizada a comunicação feita nos endereços eletrônicos ora referidos.

15.6. Quaisquer alterações no presente Contrato somente terão eficácia se realizadas através de aditivo contratual firmado por escrito, ficando acordado que compromissos verbais não obrigarão as partes, sendo considerados inexistentes para fins deste Contrato.

15.7. Este Contrato obriga, por todos os seus expressos termos, aos contratantes, bens, herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

15.8. A **LOCATÁRIA** ajusta e expressamente concorda que o **LOCADOR** pode, sem prévia autorização, durante a vigência deste Contrato, divulgar a existência da presente locação, incluindo fotos externas do Imóvel, no site do **LOCADOR**, de empresas coligadas ou de terceiros, sem que tal fato acarrete qualquer tipo de ônus ou despesa às partes.

15.9. Os representantes legais da **LOCATÁRIA** declaram possuir plenos e legítimos poderes para a assinatura deste Contrato, responsabilizando-se pessoalmente pelos atos praticados em desacordo com as normas societárias/estatutárias da sociedade.

15.10. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em hipótese alguma, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

15.11. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos orçamentários consignados a este Regional na Lei Orçamentária para 2026, conforme Programa de Trabalho 15.103.02.122.0033.4256.0035 - Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho e Naturezas de Despesa 3390.39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica e 3390.93 - Indenizações e Restituições.

15.12. O contrato terá seu extrato publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

XVI – ASSINATURA ELETRÔNICA

16.1. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-2”), como, por exemplo, por meio do upload e existência deste Contrato, bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste instrumento, em plataforma de assinaturas.

16.1.1. Adicionalmente, as Partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das Partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas neste instrumento por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da MP nº 2.220-2, sendo certo que quaisquer de tais certificados será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.

16.1.2. Por fim, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisem necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas deste instrumento e que a troca de páginas de assinaturas, assinadas e escaneadas em formato eletrônico, como, por exemplo, “.pdf”, é tão válida e produz os mesmos efeitos que a assinatura original de cada Parte aposta neste instrumento. Reservado o direito das Partes em proceder ao armazenamento e reprodução eletrônica da forma como bem entenderem.

XVII - FORO

17.1. Os contratantes elegem e especificam o Foro da Justiça Federal de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir todas as questões ou dúvidas decorrentes ou oriundas do presente Contrato.

E, assim, por estarem justas e avençadas, as partes aceitam e assinam este Contrato, após terem lido todas a suas disposições, cláusulas e condições, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo/SP, data da última assinatura eletrônica.

Assinado por:
Rafael Bordalo Quintas
A55E911F7A5749F...

Assinado por:
Marcos Lima Monteiro
C95A380F1749409...

**JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

REPRESENTADO POR
BANCO J. SAFRA S.A.

Assinado por:
Valdir Florindo
A3D0266A7B0A467...

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Valdir Florindo

TESTEMUNHAS:

Assinado por:
João Vitor Gândra
643571BAF349474...

1. - _____
Nome: João Vitor Gândra
R.G.: 107662199
CPF: 107.232.157-23

Signed by:
Joaci Espinos Brandão
D03D57473B3F45F...

2.- _____
Nome: Joaci Espinos Brandão
R.G.: 25.796.539-7
CPF: 258.063.208-55

Certificate Of Completion

Envelope Id: 51337743-CFDF-4095-9A80-F5CDCF0802D1

Status: Completed

Subject: Complete com o Docusign: PR 5800-2026 - Contrato de Locação TRT2 (Paulista) 12fev26.docx

Source Envelope:

Document Pages: 23

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Victor Dornaus

AutoNav: Enabled

Rua Caconde 472

Envelopeld Stamping: Enabled

Apartamento 201

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

São Paulo, BR-SP 01425010

victor@mdadv.com.br

IP Address: 2804:7f0:bc41:9

Record Tracking

Status: Original

Holder: Victor Dornaus

Location: DocuSign

2/12/2026 10:09:42 AM

victor@mdadv.com.br

Signer Events

Signature

Timestamp

Joaci Espinos Brandão

j186759@trt2.jus.br

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:


D03D57473B3F45F...

Sent: 2/12/2026 10:15:49 AM

Viewed: 2/12/2026 10:53:25 AM

Signed: 2/12/2026 11:30:32 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address:

2804:14c:3b82:20b3:2095:5726:b38a:5d9b

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

João Vitor Gândra

j159417@trt2.jus.br

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Assinado por:


643571BAF349474...

Sent: 2/12/2026 10:15:49 AM

Viewed: 2/12/2026 11:41:35 AM

Signed: 2/12/2026 11:47:01 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address:

2804:388:d036:f735:0:59:b776:8d01

Signed using mobile

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Marcos Lima Monteiro

marcos.monteiro@safra.com.br

Executive Director

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Assinado por:


C95A380F1749409...

Sent: 2/12/2026 10:15:50 AM

Viewed: 2/12/2026 10:34:58 AM

Signed: 2/12/2026 10:35:06 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 170.85.19.86

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Rafael Bordalo Quintas

rafael.quintas@safra.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Assinado por:


A55E911F7A5749F...

Sent: 2/12/2026 10:15:52 AM

Viewed: 2/12/2026 10:51:11 AM


Signed: 2/12/2026 10:51:21 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 170.85.19.94

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Signer Events	Signature	Timestamp
Valdir Florindo v103870@trt2.jus.br Security Level: Email, Account Authentication (None)	 <p>Assinado por: A3D0266A7B0A467...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.85.155.100</p>	Sent: 2/12/2026 10:15:51 AM Viewed: 2/12/2026 11:15:51 AM Signed: 2/12/2026 11:27:13 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Gabriel Malta Caetano da Silva gabriel.malta@safra.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)		Sent: 2/12/2026 10:15:51 AM Viewed: 2/12/2026 10:18:10 AM
--	---	--

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Guilherme Augusto Politi Alves guilherme.politi@safra.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)		Sent: 2/12/2026 10:15:52 AM Viewed: 2/12/2026 10:17:10 AM
---	---	--

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/12/2026 10:15:53 AM
Certified Delivered	Security Checked	2/12/2026 11:15:51 AM
Signing Complete	Security Checked	2/12/2026 11:27:13 AM
Completed	Security Checked	2/12/2026 11:47:01 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------