

**CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE IMÓVEL
URBANO**

Financiadora de Estudos e Projetos – **Finep**

Instrumento Contratual Código Nº:

20.24.0130.00

LOCADORA: PARAGON PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.110.479/0001-19, neste ato representada por seu sócio **PAULO KOPENHAGEN GOLDFINGER**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 4.433.746-2 SSP/SP e do CPF/MF 671.411.378-15, e-mail paragonadm@terra.com.br, doravante denominada “LOCADORA”.

LOCATÁRIA: FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS – FINEP, empresa pública federal, vinculada ao Ministério de Ciência, Tecnologia e Inovações – MCTI, com sede em Brasília/DF, e serviços nesta cidade, à Praia do Flamengo, 200, 1º andar, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 33.749.086/0001-09, neste ato representada nos termos do Estatuto Social, conforme infra-assinado, doravante denominada “LOCATÁRIA”.

LOCADORA e LOCATÁRIA doravante denominadas, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”, acima qualificadas, resolvem celebrar o presente “Contrato de Locação Comercial de Imóvel Urbano”, que será regido pelos termos e condições abaixo (“Contrato”):

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO E FIM DA LOCAÇÃO:

1.1 Na qualidade de proprietária e possuidora, a LOCADORA dá em locação à LOCATÁRIA a SALA COMERCIAL nº 1201, localizada no 12º pavimento do Edifício Brascan Century Corporate – Bloco “C”, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 512, Itaim Bibi, CEP:

04534-002, contribuinte nº 16.103.0906-5, objeto da matrícula nº 166.063, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel”).

1.2 O Imóvel será destinado exclusivamente para fins comerciais, para exercício da atividade empresarial da LOCATÁRIA, as partes ajustam que, somente mediante prévio e formal anuênciam da LOCADORA, a LOCATÁRIA poderá alterar o tipo das atividades definidas nesta Cláusula.

1.3 A LOCATÁRIA declara que vistoriou o Imóvel, tendo atestado que as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como os vidros, fechaduras, esquadrias e portas do Imóvel estão em perfeito funcionamento, bem como que o Imóvel se encontra estritamente nas mesmas condições descritas no Termo de Vistoria Inicial, o qual figura como Anexo I e parte integrante deste Contrato, assinado e rubricado pelas Partes.

1.4 A LOCATÁRIA declara que, previamente à assinatura deste Contrato, analisou a matrícula imobiliária e folha de rosto do IPTU do Imóvel, tendo apurado a viabilidade técnica e jurídica para implantação das suas atividades.

1.5 A LOCATÁRIA, às suas expensas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades indicadas na Cláusula 1.2., responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática dessas atividades e, conforme o caso, da não obtenção de qualquer uma de tais autorizações, licenças e alvarás.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO:

2.1 O prazo do presente Contrato é de 60 (sessenta) meses com início em 01 de abril de 2024 e término em 31 de março de 2029 prazo que poderá ser renovado por igual período por meio de Aditivo a ser celebrado entre as Partes ou ficando sujeito ao pedido de renovação, nos termos do art. 51 da Lei de Locações.

2.2 Encerrado o prazo contratual, e não ocorrendo a desocupação do Imóvel, as Partes deverão firmar um Aditivo Contratual prorrogando a locação por novo período., nas mesmas condições ajustadas.

2.3. As Partes acordam, desde já, que fica facultada à LOCATÁRIA propor formalmente a renovação do presente contrato por igual período, cujo valor obedecerá o valor de mercado praticado à época, mediante comunicação expressa ao LOCADOR, por escrito, de sua intenção, com antecedência mínima de 06 (seis) meses do seu término.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR LOCATIVO E PRAZO DE PAGAMENTOS:

3.1 O aluguel mensal é R\$ 90.000,00 (**noventa mil reais**) e deverá ser pago pela LOCATÁRIA até o dia 05 (**cinco**) de cada mês subsequente ao vencido ou, caso não seja dia útil, no dia útil seguinte ao do vencimento. Para tanto, a LOCADORA deverá encaminhar à LOCATÁRIA o respectivo boleto bancário em nome da FINEP, São Paulo, CNPJ n° 33.749.086/0006-13, com a discriminação das importâncias devidas, até o dia 20 (vinte) do mês a que se refiram.

3.1.1. Fica desde já convencionado entre as partes que no segundo ano de locação, ou seja, a partir de 01 de abril de 2025 a 31 de março de 2026, o aluguel mensal será de **R\$ 94.510,00 (noventa e quatro mil, quinhentos e dez reais)**.

3.2 O boleto bancário deverá ser enviado pela LOCADORA no e-mail cp_drse@finep.gov.br, em até 10 (dez) dias úteis antes do respectivo vencimento. Caso a LOCATÁRIA não receba o e-mail, lhe competirá comunicar à LOCADORA em até 48 (quarenta e oito) horas antes do vencimento, para que lhe envie novamente. Em nenhuma hipótese, a alegação de não recebimento do boleto bancária ensejará a prorrogação do vencimento do aluguel na data ajustada na Cláusula 3.1.

3.3 A LOCADORA concede à LOCATÁRIA uma carência de 02 (dois) meses no pagamento do aluguel acima pactuado, pelo período de abril e maio de 2024, de modo que o primeiro aluguel será devido a partir de 01 de junho de 2024. Todavia, as demais despesas que incidem sobre o imóvel, tais como as despesas ordinárias de condomínio e o Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”), permanecerão a cargo da LOCATÁRIA a partir do início de vigência do presente contrato.

3.3.1 Sem prejuízo da carência pactuada na Cláusula 3.3 acima, a LOCATÁRIA fará o adiantamento do pagamento de 02 (dois) meses no pagamento do aluguel, no valor total de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), referente ao período de junho e julho de 2024, mediante depósito bancário ou

Transferência Eletrônica Disponível ("TED") junto ao Banco Itaú Agência 3100 Conta Corrente 18806-3 Paragon Participações LTDA CNPJ 00.110.479/0001-19; valor esse que será destinado pela LOCADORA para o pagamento da comissão de corretagem à imobiliária FL Brokers que intermediou a presente locação. Desse modo, considerando-se o período de carência acima e o adiantamento ora pactuado, a LOCATÁRIA deverá pagar o próximo aluguel à LOCADORA a partir de 01 de agosto de 2024, com vencimento em 5 de setembro de 2024.

3.4 O não pagamento do aluguel e/ou dos encargos no vencimento pela LOCATÁRIA implicará na cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IGPM/FGV desde o vencimento até o efetivo pagamento, bem como multa moratória de 10% (dez) sobre o valor total devido.

3.5 O valor do aluguel será reajustado, por aditivo ou apostilamento, a cada 12 (doze) meses a contar da data de assinatura deste Contrato, a partir do terceiro ano de locação, ou seja, a partir de 01 de abril de 2027, devendo o primeiro reajuste ser aplicado ao aluguel do mês maio de 2027 pela variação positiva acumulada do IGPM/FGV ou, caso tal índice seja extinto, pela variação positiva do índice que vier a substituí-lo. Na hipótese de variação negativa do IGPM/FGV, o valor do aluguel mensal não será reduzido.

CLÁUSULA QUARTA - TRIBUTOS E ENCARGOS:

4.1 Além do aluguel, a LOCATÁRIA se obriga a pagar o IPTU, contas de água, luz, esgoto, conforme aplicáveis, bem como todas e quaisquer verbas condominiais. Tais encargos deverão ser pagos pela LOCATÁRIA diretamente aos respectivos credores e nas respectivas datas de vencimento indicadas por estes no documento de cobrança.

4.2 A LOCADORA poderá solicitar à LOCATÁRIA cópia dos comprovantes de pagamento dos encargos especificados na Cláusula acima, devendo a LOCATÁRIA enviá-los no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento da solicitação.

4.3 Compromete-se a LOCATÁRIA, em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do presente Contrato, a comprovar a solicitação de transferência para seu nome a conta de energia elétrica e outras, bem como a solicitar a baixa de seu nome, quando findo ou rescindido o presente Contrato.

4.4 Caso a LOCADORA seja demandada extra ou judicialmente por eventuais débitos de encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA, esta deverá arcar com todos e quaisquer honorários advocatícios para a defesa da LOCADORA, bem como com todas as custas judiciais, despesas e sucumbências.

CLÁUSULA QUINTA - SEGURO:

5.1 No prazo de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do presente Contrato, a LOCATÁRIA deverá contratar seguro contra incêndio e/ou desabamento do Imóvel, com vigência de 60 (sessenta) meses, devendo a apólice prever que a LOCADORA será a beneficiária do seguro e que a indenização será correspondente a 150 (cento e cinquenta) vezes o valor do aluguel em vigor. Tal apólice deverá ser encaminhada para arquivo da LOCADORA no mesmo prazo.

CLÁUSULA SEXTA – ESTADO DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

6.1 A LOCATÁRIA obriga-se (i) a manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, realizando todas as manutenções necessárias para perfeito funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como dos vidros, fechaduras, esquadrias e portas; (ii) a não fazer qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria sem a prévia autorização por escrito da LOCADORA; e (iii) a facultar à LOCADORA examinar ou vistoriar o Imóvel sempre que esta solicitar, bem como, no caso do Imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem em horário comercial.

6.2 A LOCATÁRIA obriga-se a realizar todas as manutenções preventivas nos aparelhos de ar-condicionado que se encontram instalados no Imóvel e estão descritos no Termo de Vistoria Inicial, inclusive efetuando a troca de todas e quaisquer peças que se mostre necessária para o bom e regular funcionamento do sistema de ar-condicionado.

6.2.2 Caso se mostre necessária a substituição integral de qualquer um dos aparelhos de ar-condicionado (condensadoras e/ou evaporadoras) que se encontram instalados no Imóvel em razão de mau uso pela LOCATÁRIA , a LOCATÁRIA concorda que deverá providenciar a respectiva substituição no prazo de 30 (trinta) dias, às suas expensas, incorporando-se os novos aparelhos ao Imóvel.

6.3 A LOCADORA poderá realizar vistorias no Imóvel, sempre que desejar, dentro do horário comercial e mediante aviso à LOCATÁRIA com 48 horas de antecedência. Durante tais vistorias, caso seja(m) constatado(s) item(ns) necessitando de manutenção ou reparo, a LOCADORA solicitará, a seu exclusive critério, e LOCATÁRIA deverá providenciar o respectivo reparo ou manutenção, às suas expensas, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da vistoria, sob pena de descumprimento contratual.

6.4 Sem prejuízo de realizar todas as manutenções preventivas no Imóvel e efetuar eventuais reparos durante a vigência do Contrato, a LOCATÁRIA deverá comunicar a data da devolução do Imóvel com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, para que as Partes realizem vistoria conjunta no Imóvel; ocasião em que será elaborado o Termo de Vistoria Final, no qual deverão ser indicados os eventuais reparos e/ou obras a serem providenciados pela LOCATÁRIA para entrega do Imóvel nas mesmas condições indicadas no Termo de Vistoria Inicial.

6.4.1 Caso a LOCATÁRIA se oculte, não comparecendo à vistoria final indicada na Cláusula 6.4, ou se comparecendo, deixe de assinar o Termo de Vistoria Final, a LOCADORA poderá, realizar a vistoria e elaborar o Termo de Vistoria Final, encaminhando-o para a LOCATÁRIA.

6.5 Para a introdução de quaisquer benfeitorias, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, deverá ser obtida a autorização da LOCADORA – tal como previsto na Cláusula 5.1. Somente na hipótese de benfeitoria necessária e desde que tenha autorizado e não seja removível, a LOCATÁRIA poderá solicitar indenização ao final da locação.

6.5.1 Caso a LOCATÁRIA tenha alterado o layout do Imóvel, introduzindo ou removendo paredes e/ou divisórias, a LOCATÁRIA deverá restituir o Imóvel no estado em que recebeu, observando o layout descrito no Termo de Vistoria Inicial, Anexo I ao presente Contrato. Caso a

LOCATÁRIA não tenham interesse em remover divisórias ou paredes, poderá solicitar à LOCADORA autorização para mantê-las no Imóvel.

6.6 Na hipótese de se verificar a necessidade de reparos e/ou obras após a vistoria final prevista na Cláusula 6.4 acima, a LOCADORA somente receberá as chaves do Imóvel quando tais reparos ou obras estiverem finalizados e aprovados pela LOCADORA. Durante a execução dos reparos ou obras e até a entrega das chaves, a LOCATÁRIA deverá efetuar o pagamento integral do aluguel e encargos, caso contrário a LOCADORA poderá recusar a entrega das chaves.

6.7 Caso a LOCATÁRIA desocupe o Imóvel sem realizar os reparos e/ou obras como previsto na Cláusula 6.4 acima, a LOCADORA poderá realizá-los às suas expensas e a LOCATÁRIA estará obrigada a restituir todos os valores despendidos pela LOCADORA, ainda que não tenha havido prévia análise e concordância da LOCATÁRIA em relação aos respectivos orçamentos, bem como a arcar com aluguel e encargos até os reparos e/ou obras sejam finalizados. Caso a LOCATÁRIA deixe de reembolsar tais valores à LOCADORA, no prazo de 05 (cinco) dias a contar da solicitação, incidirão sobre os valores juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGPM/FGV desde o desembolso pela LOCADORA até o efetivo pagamento pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SÉTIMA – DEMAIS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1 A LOCATÁRIA obriga-se (i) a não transferir este Contrato, não sublocar, ceder ou emprestar, o Imóvel locado, sem a prévia autorização, por escrito, da LOCADORA; (ii) a encaminhar prontamente à LOCADORA todas as notificações, avisos e intimações dos poderes públicos que forem entregues no Imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso de pagamento ou de satisfação no cumprimento de determinações daqueles poderes, bem como (ii) a cumprir o Regimento Interno do Condomínio em que está localizado o Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO CONTRATUAL:

8.1 Na hipótese de infração a qualquer cláusula contratual pela LOCATÁRIA, a LOCADORA, a seu critério, poderá rescindir a locação, mediante notificação na forma da Cláusula 11.5, concedendo-lhe o

prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, sob pena de despejo e incidência da multa prevista na Cláusula 9.1.

8.2 Caso o Imóvel venha a ser desapropriado, a partir da imissão na posse pelo Poder Público, o Contrato ficará automaticamente rescindido, sem qualquer responsabilidade indenizatória pela LOCADORA perante a LOCATÁRIA.

8.3 Em caso de incêndio ou acidente de natureza grave que obrigue a reconstrução do Imóvel, bem como em caso de Falência da LOCATÁRIA, o Contrato ficará automaticamente rescindido, arcando a LOCATÁRIA com os prejuízos que tenha dado causa.

CLÁUSULA NONA – CLÁUSULA PENAL:

9.1 A LOCADORA e a LOCATÁRIA se obrigam a respeitar o presente Contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a Parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa não compensatória correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração. O pagamento da multa não obsta a rescisão do Contrato pela Parte inocente, caso lhe convier.

9.2 Fica estipulado pelas Partes que o pagamento da multa prevista nesta Cláusula não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento de aluguéis e danos ocasionados no Imóvel locado até a efetiva entrega do Imóvel.

9.3 Na hipótese de rescisão da locação pela LOCATÁRIA antes do término do prazo contratual, a multa acima estabelecida será aplicada proporcionalmente ao tempo ainda restante de contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA LOCATÍCIA

10.1. No momento da assinatura do presente Contrato, a LOCATÁRIA, como garantia do cumprimento de suas obrigações, presta caução em dinheiro, equivalente a 3 (três) meses de aluguel, a qual foi depositada no Banco Itaú Agência 3100 Conta Corrente 18806-3 Paragon Participações LTDA CNPJ 00.110.479/0001-19.

10.2. O valor caucionado poderá ser utilizado pelo LOCADOR, total ou parcialmente, para cobrir eventuais despesas pelo não cumprimento pelo LOCATÁRIO das disposições constantes do presente Contrato de Locação, mediante notificação.

10.3. O valor caucionado será devolvido ao LOCATÁRIO em até 30 (trinta) dias após o término da locação, acrescido da correção monetária fixados para as cadernetas de poupança pelo Governo Federal, referente ao período da data do depósito e até a desocupação e devolução do imóvel livre e desembaraçado ao LOCADOR, com quitação de tudo que for devido, e após a realização da vistoria de entrega das chaves e verificado o fiel cumprimento das disposições contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS

11.1. Os dados pessoais eventualmente coletados pelas Partes, de sua titularidade ou de titularidade de seus respectivos acionistas/quotistas e colaboradores, deverão ser tratados de acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD"), devendo as Partes ainda: (i) observar os princípios elencados no art. 6º da LGPD; (ii) tomar as providências cabíveis decorrentes das obrigações e responsabilidades previstas pela LGPD; e (iii) adotar as medidas de segurança, técnicas, administrativas e organizacionais apropriadas para proteger os dados coletados, de modo que sejam armazenados de forma segura e conforme as melhores práticas de mercado e em estrito cumprimento à LGPD.

11.1.1. Para fins de aplicação desta cláusula, conceitua-se:

- a)** dado pessoal como a informação relacionada a pessoa física identificada ou identificável, inclusive o dado pessoal sensível, tal como definido na LGPD;
- b)** colaboradores como toda e qualquer pessoa física que possua vínculo de qualquer natureza com quaisquer das partes, inclusive por interposta pessoa, tais como, mas não se limitando a empregados, estagiários, prestadores de serviços, consultores, ocupantes de cargo de confiança, integrantes da equipe executora do projeto, administradores, representantes legais, fornecedores, parceiros e clientes.

11.2. A coleta de dados pessoais será realizada mediante requisição da Finep, responsabilizando-se a Parte requerida por obter o consentimento dos titulares, salvo nos casos de dispensa de consentimento.

11.2.1. Caberá à Parte, que disponibilizar à Finep dados pessoais, cientificar o titular destes dados sobre o compartilhamento e informá-lo da existência do Aviso de Privacidade disponível no endereço eletrônico <http://www.finep.gov.br/menulicitcontr>, como fonte de informações acerca dos tratamentos de tais dados realizados pela Finep.

11.3. Poderão ser coletados, dentre outros, os seguintes dados pessoais:

- a) informações de identificação (tais como nome completo, número de inscrição no CPF, filiação, estado civil);
- b) informações relativas a vínculo profissional (tais como registros em CTPS, contrato civil, contracheques, registros nos órgãos competentes);
- c) localização geográfica (por exemplo, endereço completo);
- d) contato (tais como número de telefone e e-mail);
- e) detalhes de sua relação jurídica com a Contratada, como participação acionária, montante e forma de investimento etc.;
- f) detalhes de sua relação jurídica com outras sociedades, desde que tenha, ou possa vir a ter, implicação direta ou indireta com o objeto deste Contrato;
- g) imagem e voz, além de outros dados biométricos.

11.4. Os dados coletados poderão ser tratados para as seguintes finalidades, sem prejuízo de outros tratamentos devidamente fundamentados na LGPD:

- a) desígnios da Administração Pública, incluindo políticas públicas e a persecução do interesse público, com o objetivo, também, da execução de competências e atribuições legais;
- b) competências que envolvam o poder da Administração Pública;

- c) atividades referentes ao procedimento de análise, aprovação, formalização, acompanhamento e execução deste Contrato;
- d) atendimento de demandas externas por informações, tais como Ouvidoria, Serviço de Informação ao Cidadão (SIC) e órgãos de controle, observadas às hipóteses de confidencialidade; e
- e) identificação de denunciado ou reclamante inserido em demanda enviada à Finep observadas às hipóteses de confidencialidade.

11.5. Sem prejuízo de outras hipóteses legais ou regulamentares e da consecução dos objetivos do presente Contrato, os dados pessoais coletados poderão ser compartilhados:

- a) caso solicitados, com entidades e órgãos de controle, tais como Tribunal de Contas da União, Controladoria Geral da União, Ministério Público Federal e Polícia Federal;
- b) caso solicitados, com entes e/ou entidades do Poder Executivo, Legislativo e Judiciário;
- c) para exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral; e
- d) caso haja o dever de praticar atos públicos com vistas à realização da finalidade perseguida pela Administração Pública.

11.6. A Finep poderá tratar os dados pessoais, conforme autorizado pela legislação:

- a) mediante o fornecimento de consentimento pelo titular;
- b) para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória;
- c) para execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou Contratos congêneres;
- d) para a realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;
- e) quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados;

- f) para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral, esse último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem);
- g) quando necessário para atender aos interesses legítimos da Finep ou de terceiro, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais; ou
- h) para a proteção do crédito, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente.

11.6.1. A Finep poderá tratar dados pessoais sensíveis, conforme autorizado pela legislação:

- a) quando o titular ou seu responsável legal consentir, de forma específica e destacada, para finalidades específicas; ou
- b) sem fornecimento de consentimento do titular, nas hipóteses em que for indispensável para: (i) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pela Finep; (ii) tratamento compartilhado de dados necessários à execução, pela administração pública, de políticas públicas previstas em leis ou regulamentos; (iii) exercício regular de direitos, inclusive em contrato e em processo judicial, administrativo e arbitral, este último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem).

11.7. Os tipos de dados coletados, assim como as hipóteses de tratamento e compartilhamento e a base legal utilizada, poderão ser modificados pela Finep a qualquer tempo, em virtude de alterações na legislação ou nos serviços, em decorrência da utilização de novas ferramentas tecnológicas ou, ainda, sempre que, a exclusivo critério da Finep, tais alterações se façam necessárias, garantindo-se ao titular dos dados pessoais o direito de informação sobre essa(s) alteração(ões) e o resguardo de seus direitos fundamentais.

11.7.1. O dever de informação mencionado no item acima será cumprido através da atualização constante do Aviso de Privacidade, documento disponível aos titulares dos dados coletados, no endereço eletrônico <http://www.finep.gov.br/menulicitcontr>.

11.7.2. As Partes obrigam-se a acompanhar as modificações implementadas pelo Aviso de Privacidade e a informar os seus respectivos acionistas/quotistas e colaboradores que possuam dados pessoais coletados ou sejam responsáveis pelo tratamento de dados pessoais no âmbito deste Contrato.

11.7.3. As Partes se cientificam, no caso de serem titulares dos dados pessoais, e se obrigam a comunicar os seus respectivos acionistas/quotistas e colaboradores, no caso em que eles forem titulares de dados pessoais disponibilizados à outra Parte, de seus direitos abaixo transcritos:

- a) confirmação da existência de tratamento dos seus dados pessoais pela Finep;
- b) acesso aos seus dados pessoais;
- c) correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;
- d) anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto na legislação em vigor;
- e) portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa, de acordo com a regulamentação em vigor da ANPD, observados os segredos comercial e industrial;
- f) eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular, exceto nos casos de cumprimento de obrigação legal ou regulatória pela Finep ou demais hipóteses previstas na legislação;
- g) informação acerca das entidades públicas e privadas com as quais a Finep realizou uso compartilhado de dados;
- h) revogação do consentimento concedido para o tratamento dos seus dados pessoais, quando aplicável;
- i) oposição a determinado tratamento de seus dados; e
- j) reclamação em face do controlador de dados junto à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (a ANPD) e a demais órgãos ou entes responsáveis.

11.8. As Partes darão conhecimento formal aos seus respectivos acionistas/quotistas e colaboradores que possuam dados pessoais coletados ou sejam responsáveis pelo tratamento de dados pessoais no âmbito deste Contrato, das obrigações e condições acordadas nesta Cláusula, cujos princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais referentes a este Contrato.

11.9. As Partes cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares dos dados pessoais, previstos na LGPD e no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, Autoridade Nacional de Proteção de Dados e órgãos ou entidades de controle administrativo.

11.10. Na ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, as Partes comunicarão umas às outras, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da ciência do incidente, para que possam adotar as providências devidas.

11.11. As informações acerca do Encarregado da LGPD na Finep estão disponíveis em: <http://www.finep.gov.br/fale-conosco>, seção LGPD-Encarregado pelo tratamento de dados pessoais.

11.12. A Finep manterá os dados pessoais coletados pelo tempo necessário ao cumprimento de suas obrigações legais, regulatórias e contratuais, bem como para resguardar e exercer seus direitos, assegurando-se aos titulares dos dados pessoais o direito de eliminação após esse período e os direitos de alteração e correção dentro do prazo legal estabelecido pelo órgão regulador correspondente.

11.13. A Finep possui direito de regresso em face das demais Partes deste Contrato, em razão de eventuais danos causados pelo descumprimento das responsabilidades e obrigações previstas neste Contrato e na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

11.14. Em nenhuma hipótese, a Finep comercializará dados pessoais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS:

12.1 O presente Contrato, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obriga as Partes e seus respectivos sucessores, a qualquer título, ao seu fiel cumprimento.

12.2 A tolerância de uma Parte para com a outra quanto ao descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas neste Contrato não implicará novação ou renúncia de direito. A Parte tolerante poderá exigir da outra o fiel e cabal cumprimento deste Contrato a qualquer tempo.

12.3 Os termos e disposições deste Contrato prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, expressos ou implícitos.

12.4 As Partes reconhecem que o presente Contrato se caracteriza como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, para quaisquer uma das obrigações de pagamento ajustadas neste documento, ainda que os respectivos valores estejam descritos em documentos acessórios como por exemplo nos documentos de cobrança dos encargos locatícios e nos orçamentos e notas fiscais a que diz respeito a Cláusula 6.6.

12.5 As assinaturas do presente Contrato poderão ser realizadas por meio de assinatura digital, nos termos do parágrafo 2º, artigo 10, da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e, caso o sejam, constituem obrigações válidas e exigíveis, para todos os fins legais, representando a vontade de todos que o assinam, como prova documental e título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos.

12.6. Todas as notificações, citações e intimações ou quaisquer outras comunicações relativas ao presente Contrato serão efetuadas por escrito e deverão ser enviadas por e-mail no endereço indicado na qualificação das Partes ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento, ou entregues pessoalmente, mediante protocolo, no endereço das Partes, conforme indicado na qualificação destas. Caso haja alteração de endereço, caberá à Parte informar a outra, sob pena de ser considerada válida e entregue a notificação enviada ao endereço constante do preâmbulo deste Contrato.

12.7. Fica convencionado que, para os fins e efeitos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, na hipótese de alienação do imóvel objeto deste Contrato, sujeitar-se-á o adquirente a todos os termos e condições do presente, devendo ser, inclusive, inserida cláusula nesse sentido no contrato de venda e compra.

12.8. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, de acordo com a Seção V da Lei nº 8.245/91.

12.9. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo como competente para dirimir toda e qualquer dúvida ou controvérsia porventura decorrente deste Contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que o seja.

E por estarem justos e contratados, aceitam e assinam o presente Contrato em 03 (três) vias físicas, para um só efeito, perante as 02 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 28 de março de 2024.

LOCADORA:

PARAGON PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por seu representante legal, Paulo Copenhagen Goldfinger.

LOCATÁRIA:

FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS – FINEP

Por seu representante legal,

Testemunhas:

1._____

Nome:

CPF:

E-mail:

2._____

Nome:

CPF:

E-mail:

(Esta folha é parte integrante do Contrato de Locação Comercial de Imóvel Urbano celebrado em 28 de março de 2024)

Anexo I - “Termo de Vistoria Inicial”

(Este Anexo I é parte integrante do Contrato de Locação Comercial de Imóvel celebrado em 28 de março de 2024)

São Paulo, 27 de março de 2024.

PARAGON

Ref.: INSTALAÇÕES DO CONJUNTO 1201 AO 1204 DO EDÍFICO CORPORATE

Assunto: VISTORIA DAS INSTALAÇÕES PARA LOCAÇÃO DOS CONJUNTOS

Prezados,

Em atenção a vossa solicitação, realizamos a vistoria nos conjuntos 12ºandar do edifício Corporate.

Na vistoria verificamos que as instalações se encontram de acordo com as normas e legislações vigentes e em bom estado de conservação, conforme descrito abaixo:

- ✓ Quadros elétricos instalados de acordo com as normas técnicas e as boas práticas de instalação conforme evidenciado nas fotos 1 a 4 do registro fotográfico anexo;
- ✓ Sanitários com as instalações em funcionamento conforme evidenciado nas fotos 5 a 8 do registro fotográfico anexo;
- ✓ As luminárias de todos os conjuntos, apesar de serem para quatro lâmpadas, estão sendo entregues com 2 lâmpadas cada luminária, conforme evidenciado na foto 9 do registro fotográfico anexo;
- ✓ Sistema de detecção de fumaça, sprinkler e iluminação de emergência dos conjuntos em funcionamento normal, conforme indicado na foto 10 do registro fotográfico anexo;
- ✓ Os equipamentos de ar-condicionado estão operando normalmente.

Na vistoria realizada foi encontrado também algumas pendências que requerem de regularização, que serão realizadas pelo proprietário dos conjuntos no prazo de 60 dias, conforme descrito abaixo:

- ✓ Vidro da porta da sacada do conjunto 1204 trincado, conforme evidenciado na foto 11 do registro fotográfico anexo;
- ✓ Lâmpadas da luminária da sala de reunião ao lado da recepção queimadas, conforme evidenciado na foto 12 do registro fotográfico anexo;
- ✓ Luminária do sanitário feminino do conjunto 1202 solta, conforme evidenciado na foto 13 do registro fotográfico anexo;
- ✓ Persiana da sacada do conjunto 1203 desinstaladas, conforme indicado na foto 14 do registro fotográfico anexo;
- ✓ Telas de projeção dos auditórios dos conjuntos 1201 e 1204 estão sem controle remoto.

Por fim, informamos que os mobiliários existentes nos conjuntos serão retirados pelo proprietário em até 5 dias após a assinatura do contrato de locação.

Atenciosamente.,



ADMINISTRAÇÃO DO BRASCAN CENTURY PLAZA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Quadro do conjunto 1204.



Foto 2: Quadro do conjunto 1201.



Foto 3: Quadro do conjunto 1203.



Foto 4: Quadro do conjunto 1202.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 5: Sanitário masculino do conjunto 1203.



Foto 6: Sanitário feminino do conjunto 1202.



Foto 7: Sanitário do conjunto 1201.



Foto 8: Sanitário PNE do conjunto 1204.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 9: Luminárias em todo o andar para quatro lâmpadas com 2 lâmpadas instaladas.

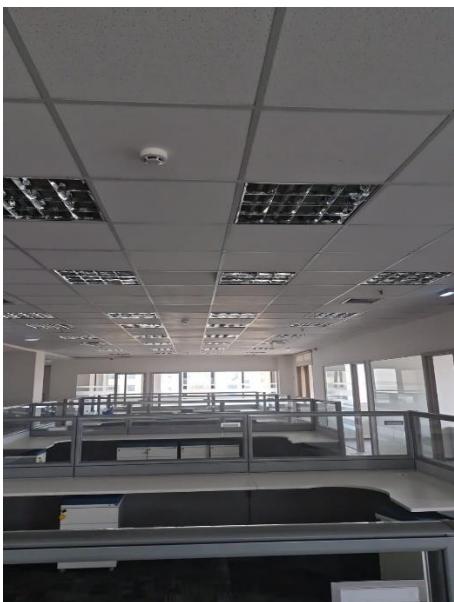


Foto 10: Sistema de detecção de incêndio, sprinkler e iluminação de emergência em funcionamento normal.



Foto 11: Vidro da sacada do conjunto 1203 trincado.



Foto 12: Lâmpadas da luminária da sala de reunião ao lado da recepção queimadas.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 13: Luminária no sanitário feminino no conjunto 1202 solta.



Foto 14: Persiana da sacada do conjunto 1203 desinstalada.