

**CONTRATO DE SUBPERMISSÃO DE USO DE  
ESPAÇO LOCALIZADO NO CULT SP PRO QUE  
ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO E GESTÃO - IDG E**

Pelo presente instrumento particular,

De um lado, **INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO E GESTÃO - IDG**, organização social de cultura, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.393.475/0008-12, com sede à Rua Três Rios, n.º 363, Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP: 01.123-001, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominado **SUBPERMITENTE**; e

De outro lado, **[NOME EMPRESARIAL]**, [natureza jurídica], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [número] com endereço à [endereço completo], neste ato representado na forma de seu Ato Constitutivo, doravante denominado **SUBPERMISSIONÁRIO**.

Considerando que:

- I) O **SUBPERMITENTE** é uma pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, qualificada como Organização Social pelo Estado de São Paulo, cuja finalidade específica é desempenhar atividades de natureza cultural, exercendo, portanto, função de interesse público, tendo celebrado o Contrato de Gestão nº 01/2024 com o Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Cultura, Economia e Indústria Criativas, para o gerenciamento, operacionalização e execução das ações e serviços a serem desenvolvidos no programa CultSP Pro – Escolas de Profissionais e de Empreendedores da Cultura;
- II) O programa CultSP Pro está instalado no Edifício Oswald de Andrade, na Rua Três Rios, 363, Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP 01123-001;
- III) No âmbito de sua competência, o **SUBPERMITENTE** publicou o Termo de Referência nº 12/25, para seleção de pessoa jurídica para celebração de contrato de subpermissão onerosa de uso, com implantação, exploração, administração e operação comercial de restaurante/café nas dependências do CultSP PRO.

RESOLVEM celebrar o presente CONTRATO DE SUBPERMISSÃO ONEROSA DE USO DE ESPAÇO DO CULTSP PRO (“Contrato”), mediante as cláusulas e condições a seguir.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1 O objeto do presente Contrato consiste na implantação, exploração, administração e operação comercial pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, situado à Rua Três Rios, n.º 363, Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP: 01.123-001, nas dependências do Edifício Oswald de Andrade, sede do Programa CultSP PRO, doravante denominado “Espaço” ou “Restaurante”, no seguinte formato:

- (i) Gestão, operação e custeio das atividades realizadas no espaço do Restaurante, localizado no CultSP Pro;
- (ii) Manutenção dos equipamentos pertencentes ao CultSP Pro descritos na lista disponível no Anexo I deste Contrato.
- (iii) O Restaurante atenderá aos visitantes do CultSP Pro, aos funcionários do **SUBPERMITENTE**, bem como ao público em geral.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

2.1. O presente Contrato vigorará pelo período de 08 de setembro de 2025 a 19 de agosto de 2029, mediante a assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Vistoria, podendo ser prorrogado, por interesse das Partes, mediante a celebração de Aditivo Contratual.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

3.1. Pela Subpermissão Onerosa de Uso o **SUBPERMISSIONÁRIO** pagará ao **SUBPERMITENTE**, o valor equivalente a 7% (sete por cento) de todo o seu faturamento bruto mensal (menos as deduções de impostos), incidente inclusive sobre o faturamento bruto dos eventos próprios do **SUBPERMISSIONÁRIO** realizados dentro do horário padrão de funcionamento do equipamento, bem como sobre os demais eventos que venham a ser previamente autorizados pelo IDG fora do horário de funcionamento padrão, ou, o valor mínimo de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), valendo aquele que for mais alto.

3.2. O pagamento pela presente subpermissão será realizado, mensalmente, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar do fechamento do faturamento do mês anterior, mediante emissão do respectivo documento fiscal de recibo.

3.3. Para medição do faturamento bruto e repasse do recurso financeiro previsto no item 3.1 *supra*, o **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá enviar ao **SUBPERMITENTE** o relatório de medição de faturamento mensal no primeiro dia útil subsequente ao mês vencido, com a documentação necessária para a demonstração do referido faturamento.

3.4. Compete ainda ao **SUBPERMISSIONÁRIO**, sem prejuízo da remuneração prevista no item 3.1 *supra*, arcar integralmente com os custos do Restaurante, nos quais estão inclusos todos os impostos, autorizações, contribuições, taxas e licenças, seja de âmbito municipal, distrital, estadual ou federal, de qualquer tipo, como também todos os custos com consumo de energia elétrica, água, gás, materiais, insumos, equipamentos, mão de obra direta ou indireta, encargos sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários e os custos referentes aos propósitos expostos neste contrato e de seu negócio, inclusive que gerem custos excedentes operacionais ao CultSP Pro, como despesas de limpeza, segurança, brigadista, iluminação externa, entre outros.

3.4.1. As despesas de água, gás, energia elétrica e os custos operacionais extras serão arcadas pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** mediante ressarcimento ao **SUBPERMITENTE**, cuja aferição será realizada pelo **SUBPERMITENTE** através de medição dedicada. O ressarcimento deverá ocorrer em até 10 (dez) dias corridos do mês subsequente ao consumo ou ocorrência da despesa.

3.5. Em caso de atraso no pagamento, o valor da contrapartida deverá ser atualizado monetariamente, com base no IPCA-E, até o dia do efetivo pagamento, acrescido de 1% (um por cento) de juros ao mês *pro rata die* e multa de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor em atraso corrigido.

#### **CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO SUBPERMISSIONÁRIO**

4. O **SUBPERMISSIONÁRIO**, além da disponibilização de mão de obra, materiais, insumos e equipamentos necessários para a perfeita prestação dos serviços objeto do presente instrumento, obriga-se a cumprir as demais obrigações a seguir relacionadas.

##### **4.1 ORGANIZAÇÃO**

4.1.1 A instalação do restaurante será destinada unicamente ao **SUBPERMISSIONÁRIO**, o qual desenvolverá suas atividades comerciais, previstas neste Contrato, e de acordo com o seu Contrato Social, Alvarás e Licenças concedidas pelas autoridades competentes, sendo vedadas outras atividades, salvo autorização prévia por escrito do **SUBPERMITENTE**. Do mesmo modo, o **SUBPERMISSIONÁRIO** não poderá alterar nem expandir a tipologia dos produtos a serem comercializados sem autorização prévia do **SUBPERMITENTE**.

4.1.2 O Alvará de funcionamento e localização do restaurante deverá ter as mesmas atividades do Contrato Social, sendo que o **SUBPERMISSIONÁRIO** só poderá comercializar os produtos e

realizar as atividades previstas no presente contrato, exceto se previamente autorizado pelo **SUBPERMITENTE**.

4.1.3 Todos os funcionários do restaurante deverão ser credenciados junto ao **SUBPERMITENTE**, mediante o envio de relação com o nome, documento de identidade, cargo e escala de serviço, que só permitirá a entrada dos que constarem da relação fornecida.

4.1.4 Todos os funcionários do restaurante deverão estar devidamente uniformizados e identificados com crachá específico, sendo vedada a sua permanência sem uniforme no atendimento ao público.

4.1.5 O **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá providenciar para sua equipe de funcionários:

- a. Uniformes para manutenção, limpeza e preparação do restaurante para início das atividades;
- b. Uniformes para copa e cozinha assim como protetores de cabelo e calçado antiaderente;
- c. Uniformes para atendimento ao público;
- d. Todos os equipamentos de proteção individual (EPI's) e demais equipamentos exigidos pelas normas técnicas e legislação brasileira.

4.1.6 O padrão e cor dos uniformes serão definidos pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, devendo ser previamente apresentado para a anuência do **SUBPERMITENTE**.

4.1.7 O Restaurante se destinará, unicamente, de forma contínua e ininterrupta, ao desempenho das atividades previstas na Subpermissão de Uso, sendo vedada qualquer outra atividade, mesmo que exercida simultaneamente com as previstas, salvo se o **SUBPERMITENTE** o permitir expressamente.

4.1.8. Realizar o atendimento ao público, pelo menos, no horário regular de funcionamento das atividades regulares do CultSP Pro, a saber, de segunda-feira a sexta-feira pelo período das 12h às 18h, podendo se estender até 22h, aos sábados pelo período das 12h às 18h e domingos e feriados pelo período das 12h às 17h.

4.1.9. O **SUBPERMITENTE** comunicará ao **SUBPERMISSIONÁRIO** o calendário de realização de eventos comercializados.

## 4.2 LIMPEZA, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

4.2.1 Durante a Subpermissão Onerosa de Uso, fica o **SUBPERMISSIONÁRIO** obrigado ao cumprimento das regras a seguir expostas.

4.2.2 Reparar todos os danos causados ao imóvel, à administração do CultSP Pro ou a terceiros por culpa do próprio **SUBPERMISSIONÁRIO**, de seus funcionários ou prepostos.

4.2.2.1 O **SUBPERMISSIONÁRIO** recebe o imóvel objeto deste Contrato, o mobiliário, bem como os equipamentos de propriedade do CultSP Pro que o compõem, na forma do Anexo I, em perfeito estado de conservação e funcionamento e pintado, conforme laudo de vistoria constante do Anexo IV, responsabilizando-se por restituí-los pintado e nas mesmas condições ao final do Contrato, bem como indenizar o **SUBPERMITENTE** na hipótese de danos, ressalvadas as hipóteses de desgaste natural.

4.2.3 Responder, civilmente, por todos os prejuízos, perdas e danos, que por si, seus funcionários ou prepostos causar ao **SUBPERMITENTE** ou a terceiros.

4.2.4 Observar por si, seus funcionários e prepostos todas as disposições legais e regulamentares que se relacionem com a utilização do espaço objeto do Contrato.

4.2.5 Comunicar ao **SUBPERMITENTE** as visitas de manutenção da rede elétrica, hidráulica, de telefonia, gás, entre outros, e o estado geral de conservação, degradação do piso, pintura em geral, esquadrias para acompanhamento e aconselhamento.

4.2.6 Não utilizar nem estocar nas dependências do restaurante, qualquer material combustível e/ou explosivo, tais como gasolina, pólvora, álcool, benzina, botijão de gás, e outros afins.

4.2.6.1 O uso do gás natural para as atividades inerentes ao Restaurante deverá ser feito, obrigatoriamente, mediante o fornecimento oficial pela concessionária de gás atuante na cidade de São Paulo, respondendo o **SUBPERMISSIONÁRIO** pelo cumprimento de todas as regras técnicas e normas regulamentares, manutenção preventiva e corretiva, entre outros, incidentes sobre referido serviço.

4.2.7 Contratar e/ou renovar anualmente o seguro contra incêndio do restaurante, contemplando a estrutura de forma plena, sendo obrigatória a apresentação da apólice ao **SUBPERMITENTE**, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data da assinatura do presente contrato.

4.2.8 Responsabilizar-se pela manutenção do espaço do restaurante, seus equipamentos e mobiliário, incluindo o regular controle de pragas e vetores, com atendimento às normas da vigilância sanitária.

4.2.9 Realizar a contratação do serviço de coleta e transporte do lixo orgânico e não orgânico, obedecendo as normas e horários estabelecidos por ele, de modo a não onerar os custos do **SUBPERMITENTE**.

4.2.10 No curso de sua atividade, atentar-se para a separação dos resíduos orgânicos dos não orgânicos, conforme diretrizes do **SUBPERMITENTE**.

4.2.10.1 O **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá se responsabilizar pelos eventuais custos adicionais gerados ao **SUBPERMITENTE** pelo uso das lixeiras e do serviço de coleta e transporte de lixo.

4.2.11 Responsabilizar-se pelas despesas referentes à limpeza da caixa de gordura.

4.2.12 Responsabilizar-se pelo consumo de água, manutenção e preservação de sua rede hidráulica.

4.2.13 Responsabilizar-se pelo consumo de energia elétrica e gás natural do restaurante.

4.2.14 Assumir as despesas de telefonia e internet, bem como qualquer outra despesa referente ao Restaurante.

4.2.16 Cumprir as normas internas de limpeza e conservação do CultSP Pro já vigentes na política operacional do equipamento.

#### 4.3 BENFEITORIAS

4.3.1 A realização de quaisquer intervenções e/ou benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel dependerá sempre de prévia autorização, por escrito, do **SUBPERMITENTE**, e se incorporará ao imóvel, sem que caiba qualquer indenização ao **SUBPERMISSIONÁRIO**. As propostas de intervenção serão apresentadas mediante projeto detalhado e memorial descritivo.

4.3.2 Os aparelhos, equipamentos e materiais móveis não imobilizados, instalados ou fixados, de propriedade do **SUBPERMISSIONÁRIO** e destinados ao uso do espaço deverão ser listados e apresentados ao **SUBPERMITENTE**, que os registrará para controle de entrada e saída. Somente os bens assim relacionados poderão ser removidos pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** do espaço objeto deste Contrato, mediante prévia e expressa autorização do **SUBPERMITENTE**.

#### 4.4 DISCIPLINA

4.4.1 As normas de disciplina, obrigações e restrições estabelecidas neste instrumento são aplicáveis ao **SUBPERMISSIONÁRIO**, seus funcionários, prepostos, firmas contratadas como prestadoras de serviços e demais pessoas envolvidas com a Subpermissão Onerosa de Uso.

4.4.2 Todos os reparos necessários à conservação do espaço do Restaurante, solicitados pelo **SUBPERMITENTE**, deverão ser executados de imediato pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, às suas expensas.

4.4.3 É dever de todos os funcionários e prepostos do **SUBPERMISSIONÁRIO**, que lidem diretamente com o público consumidor, quando do funcionamento do Espaço:

4.4.3.1 Cooperar com o pessoal da Administração do CultSP Pro para o bom funcionamento do estabelecimento, de acordo com os objetivos do serviço prestado.

4.4.3.2 Manter a ordem e a compostura adequada ao ambiente.

4.4.3.3 Dispor de conhecimentos sobre o CultSP Pro para prestar as informações, quando solicitadas. Os conhecimentos básicos sobre o CultSP Pro serão repassados ao **SUBPERMISSIONÁRIO**.

4.4.4 No Restaurante são expressamente vedados:

4.4.4.1 A utilização de alto-falante, receptor de televisão ou rádio, ou qualquer outro meio de difusão de som e/ou congêneres, que produzam sons ou ruídos prejudiciais ao funcionamento do CultSP Pro, salvo com expressa autorização do **SUBPERMITENTE**.

4.4.4.2 A guarda ou depósito de produtos inflamáveis, explosivos, corrosivos, tóxicos ou de forte odor.

#### 4.5 SEGURANÇA

4.5.1 A segurança do espaço utilizado diretamente pelo Restaurante é de responsabilidade do **SUBPERMISSIONÁRIO**.

4.5.2 O **SUBPERMISSIONÁRIO** se obriga a cumprir as normas internas de segurança do CultSP PRO.

4.5.3 A equipe de segurança regular do CultSP Pro apoiará na segurança do Espaço do restaurante. Quaisquer demandas extras que sejam identificadas serão de responsabilidade exclusiva do **SUBPERMISSIONÁRIO**, que deverá requerer previamente a contratação de equipe extra de segurança, mediante o ressarcimento dos custos ao **SUBPERMITENTE**.

#### 4.6 CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS

4.6.1. A carga e descarga de material e suprimentos para o Restaurante deverá ser realizada exclusivamente por veículo obrigatoriamente leve, por questões de preservação do piso.

4.6.2. A operação de carga e descarga deverá ser realizada pela portaria lateral da área do Parque conforme acesso estabelecido e em horário previamente fixado pela Administração do CultSP Pro, observadas às disposições legais de tráfego.

#### 4.7 DE MAIS OBRIGAÇÕES DO SUBPERMISSIONÁRIO

Obriga-se, ainda, o **SUBPERMISSIONÁRIO** a:

4.7.1 Requerer e apresentar, para o Restaurante, o Termo de Licença de Funcionamento

Sanitário, modalidade Certificado de Inspeção Sanitária B (CIS B), conforme disposto na Resolução SMG nº 693, de 17/08/2004. O prazo para a regularização será de 60 (sessenta) dias, a contar da data de subscrição do termo de Subpermissão Onerosa de Uso.

4.7.2 Cumprir, rigorosamente em dia, os compromissos de ordem financeira assumidos com o **SUBPERMITENTE**, responsabilizando-se por eventual inadimplemento.

4.7.3 Pagar pontualmente os valores que sejam de sua responsabilidade, cabendo-lhe, também, o pagamento de tributos que recaiam sobre os serviços que prestar.

4.7.4 Manter o Espaço da Subpermissão Onerosa de Uso em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, de forma a preservá-lo e restituí-lo na mais perfeita ordem.

4.7.5 Solicitar prévia autorização, por escrito, do **SUBPERMITENTE** para executar qualquer reparo, modificação ou benfeitoria na área ocupada.

4.7.6. Atender por sua conta, risco e responsabilidade, no que se refere ao Restaurante, toda e qualquer intimação e exigência das autoridades municipais, estaduais e federais relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio, ordem pública, obrigações trabalhistas e previdenciárias, respondendo pelas multas e penalidades decorrentes de sua inobservância, judicialmente ou extrajudicialmente, isentando o **SUBPERMITENTE** de qualquer responsabilidade.

4.7.7. Zelar para que seus funcionários, que lidem diretamente com o público consumidor, sejam educados e treinados periodicamente para prestar um bom atendimento, com conhecimento sobre as atividades desenvolvidas pelo CultSP Pro, a fim de que seja mantida uma imagem favorável do CultSP Pro. O **SUBPERMITENTE** reserva-se o direito de solicitar o afastamento de qualquer preposto ou funcionário do **SUBPERMISSIONÁRIO** cuja permanência nas dependências do CultSP Pro julgar inconveniente.

4.7.8 Observar e respeitar a capacidade de carga elétrica prevista para o Restaurante, verificadas e avaliadas no ato da vistoria (220 W).

4.7.9 Não colocar nenhum toldo, cartaz, letreiro, faixa, bandeira, estandarte ou elemento promocional na fachada do prédio, salvo com autorização prévia e escrita do **SUBPERMITENTE**.

4.7.10 Apresentar o projeto de Programação Visual do Restaurante que deverá ser aprovado pelo **SUBPERMITENTE**, inclusive posteriores alterações.

4.7.11 Adotar medidas de prevenção e combate a incêndio, conforme orientação do **SUBPERMITENTE** e as normas legais vigentes.

4.7.12 Executar os serviços objeto do presente instrumento, cumprido o disposto neste instrumento.

4.7.13 Cumprir integralmente a legislação vigente e suas atualizações, bem como preservar a estrutura e limitações do espaço do Restaurante.

4.7.14 Caso seja necessário fazer alterações, submeter o projeto de ambientação e complementares (ar-condicionado, rede elétrica, gás natural, rede hidráulica e de esgoto) do Restaurante à aprovação **SUBPERMITENTE** para verificação de sua compatibilidade com o padrão estético e de qualidade do CultSP Pro;

4.7.15 Exercer sua atividade diariamente, abrindo regularmente o Restaurante observando o horário de funcionamento do CultSP Pro.

4.7.16 Funcionar, obrigatoriamente, todos os dias nos quais o CultSp Pro estiver aberto ao público, observando as orientações sobre horário de funcionamento dispostas nos itens acima.

4.7.17 Estender o horário de funcionamento do Restaurante, em atendimento às atividades da Agenda no CultSP Pro, se assim for necessário e com prévio comunicado do **SUBPERMITENTE**.

4.7.18 Acordar previamente com o **SUBPERMITENTE** os horários de funcionamento do Restaurante que não estiverem em consonância com o funcionamento do CultSP Pro. Qualquer alteração do horário acordado entre as partes valerá somente após autorização expressa e por escrito do **SUBPERMITENTE**.

4.7.20 Comprometer-se que qualquer utilização do Espaço para realização de eventos particulares, que garanta exclusividade da área, somente ocorrerá fora dos horários de funcionamento do CultSP Pro, garantindo o espaço aberto para os visitantes durante o funcionamento normal do CultSP Pro.

4.7.20.1 É possível a realização de eventos próprios desenvolvidos pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** ainda que dentro do horário de funcionamento padrão do CultSP Pro, o qual deverá ser previamente comunicado ao **SUBPERMITENTE** sem afetar, contudo, o atendimento aos visitantes e funcionários do CultSP Pro.

4.7.20.2 Os eventos que venham a ser realizados pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** fora das premissas normais de funcionamento do restaurante, conforme plano de metas constante do Anexo III, tais como a realização de festas, happy hour, eventos em parceria, entre outros, deverão ser previamente comunicados e autorizados pelo **SUBPERMITENTE**.

4.7.20.3 Em todas as hipóteses, incidirá sobre o faturamento bruto dos eventos realizados pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** a remuneração na forma e prazos previstos na Cláusula Terceira.

4.7.21 Acordar previamente com o **SUBPERMITENTE** eventual utilização do Restaurante para atividades de programação cultural.

4.7.22 Oferecer no Restaurante produtos que guardem afinidade com a temática do CultSP Pro, priorizando a comercialização de alimentos saudáveis, se possível que incentive a cadeia de pequenos produtores.

4.7.22.1 O cardápio a ser desenvolvido pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá ser previamente apresentado ao **SUBPERMITENTE** para aprovação.

4.7.22.2. Não será permitida a venda de produtos industrializados e/ou com alto teor de gordura, sódio ou açúcar, tais como, mas não se limitando a refrigerantes, biscoitos, balas etc.

4.7.22.3. Não será permitido o incentivo e uso de materiais plásticos, tais como, mas não se limitando a copos de plástico, talheres de plástico, canudos de plástico, etc.

4.7.23. Observar a importância de manter uma oferta ampla que atenda a todos os públicos, com opção vegetariana e/ou sem glúten e/ou sem lactose, e praticar preços acessíveis a todos os públicos. Além disso, deverá ser observada a Lei 2.424/1995, que determina o “fornecimento gratuito de água potável, filtrada, para os consumidores”.

4.7.24 Oferecer opções com possibilidade de preços acessíveis ao público em geral na comercialização dos produtos nos termos da proposta elaborada.

4.7.25 Conceder desconto de no mínimo 20% (vinte por cento) aos funcionários do **SUBPERMITENTE** e do CultSP Pro, sendo este condicionado à apresentação do crachá de identificação. O desconto previsto nesta cláusula é restrito ao consumo pessoal do funcionário e não é extensivo a seus convidados.

4.7.26 Conceder desconto de no mínimo 10% (dez por cento) aos membros do programa “Vizinho do CULTSP PRO”.

4.7.27 Oferecer descontos e participar de ações e atividades de fidelização de clientes, funcionários, e parceiros do **SUBPERMITENTE**. Essas participações serão reguladas em termos autônomos e estarão restritas a um desconto máximo de 20% (vinte por cento) sobre o preço estimado de venda.

4.7.28 Comercializar e utilizar apenas produtos de boa qualidade e procedência, bem como feitos com respeito às normas de saúde e da vigilância sanitária.

4.7.29 Possibilitar o pagamento através de quaisquer meios legais e compatíveis com o mercado.

4.7.30 Cumprir o regulamento interno de funcionamento do CultSP Pro.

4.7.31 Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, total ou parcialmente, às suas expensas, os serviços objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, resultantes de execução irregular e/ou do emprego de materiais ou equipamentos inadequados, sem que isso represente custo adicional ao **SUBPERMITENTE**. De igual forma procederá caso comprovada a realização dos serviços em desacordo com as especificações constantes neste contrato.

4.7.32 Zelar pela integridade do edifício, tanto no local da instalação dos serviços contratados quanto nos seus arredores.

4.7.33 Efetuar o pagamento de todos e quaisquer tributos, bem como por todos os ônus e obrigações concernentes às legislações Fiscal, Previdenciária, Trabalhista, Securitária, Civil e Comercial.

4.7.34 Não transferir no todo ou em parte, os serviços objeto desta contratação.

4.7.35 Arcar com todos os prejuízos e encargos oriundos diretamente de atraso na prestação dos serviços por sua exclusiva culpa, sem prejuízo de medidas judiciais cabíveis. 4.7.36 Apresentar projeto de instalação e de decoração e a programação visual do Restaurante que deverão ser elaborados conforme o projeto aprovado pelo **SUBPERMITENTE**, qualquer alteração posterior que se faça necessária só poderá ser efetuada mediante autorização.

4.7.37 Preservar e promover o CultSP Pro em todas as oportunidades e por todos os meios ao seu alcance, sendo parceiro sempre que possível nas atividades do **SUBPERMITENTE**.

4.7.38 As regras constantes no presente instrumento deverão ser observadas pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, seus funcionários e prepostos, bem como pelas empresas prestadoras de serviços, seus empregados, prepostos ou representantes.

4.7.39 O **SUBPERMITENTE** poderá cancelar a venda de toda e qualquer mercadoria ou produto que julgar inconveniente ao interesse público e à imagem da instituição.

4.7.40 Será aberto pelo **SUBPERMITENTE** um Livro de Ocorrências, onde serão feitas, pelas partes interessadas, anotações relacionadas com o funcionamento do Restaurante. Após cada anotação, a parte interessada tomará conhecimento do relatado, datando e assinando o livro, que terá páginas numeradas sequencialmente e vigorará até o término do período de vigência do presente Contrato.

4.7.41 A Subpermissão Onerosa de Uso não poderá ser cedida ou transferida a terceiros, no seu todo ou em parte, sendo proibida a locação, empréstimo, cessão de uso de qualquer espaço, em

área de dependência do CultSP Pro, pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, ainda que para a mesma finalidade.

4.7.42 O **SUBPERMISSIONÁRIO** será exclusivamente responsável pelo integral e perfeito cumprimento das obrigações assumidas, sem qualquer ônus ou responsabilidade subsidiária para o **SUBPERMITENTE**.

4.7.43 Todos os documentos expedidos pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** deverão ser subscritos por seu representante legal.

4.7.44 O **SUBPERMISSIONÁRIO** será responsável pelo ressarcimento de eventuais danos causados a materiais de propriedade do **SUBPERMITENTE**, colocados à disposição do mesmo.

4.7.45 Os encargos e obrigações de natureza trabalhista, inclusive quanto à insalubridade e periculosidade, previdenciária, acidentária, tributária, administrativa e civil, decorrentes da execução dos serviços objeto deste instrumento integram os valores previamente propostos, correndo por conta exclusiva do **SUBPERMISSIONÁRIO**, por si e por seus subcontratados.

4.7.46 O **SUBPERMISSIONÁRIO** é responsável pela análise e estudos dos elementos técnicos fornecidos pelo **SUBPERMITENTE** para a execução dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância de tais documentos. Caso o **SUBPERMISSIONÁRIO** constatare quaisquer discrepâncias, omissões ou erros, inclusive qualquer transgressão às normas técnicas, regulamentos ou leis em vigor, deverá comunicar o fato, por escrito, ao **SUBPERMITENTE** para que tais defeitos sejam sanados.

4.7.47 O **SUBPERMITENTE** poderá solicitar ao **SUBPERMISSIONÁRIO** o uso total ou parcial do Espaço em determinados eventos especiais e de forma esporádica para ações relacionadas aos seus espaços culturais. Ocorrendo estas hipóteses, o **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá apresentar ao **SUBPERMITENTE** previamente os custos incorridos desta cessão, bem como a projeção dos lucros cessantes decorrentes da interrupção das suas atividades no período. Tais valores poderão ser compensados no repasse mensal efetuado pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** ao **SUBPERMITENTE** por força do presente Instrumento.

4.7.48 Dada a natureza específica do contrato, não haverá, em hipótese alguma, direito a Fundo de Comércio (“luvas”).

4.7.49 Arcar com quaisquer despesas operacionais extras decorrentes dos Eventos que venha a realizar no Restaurante que venha a implicar para o CultSP Pro e o **SUBPERMITENTE**, em especial as despesas com limpeza, segurança, brigadista e iluminação externa.

4.7.50 Respeitar a capacidade máxima de \_\_\_ ( ) pessoas para eventos no Restaurante e/ou ativações externas, laterais ou jardim. Qualquer evento ou ação que tenha a capacidade de gerar

volume de pessoas superior a este limite deverá ser previamente alinhado e autorizado pela administração do CultSP Pro.

4.7.51 Zelar, durante toda a vigência contratual, pela implementação dos objetivos e metas comerciais mínimas apresentadas pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, tal como sumarizado no Anexo III deste Contrato.

4.7.52 O **SUBPERMISSIONÁRIO** compromete-se a alterar a titularidade da conta de fornecimento de gás natural perante a concessionária responsável pela prestação dos serviços, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura do presente Contrato. Até a efetivação da alteração, o **SUBPERMISSIONÁRIO** realizará o ressarcimento das despesas de gás que houver realizado no imóvel na forma do item 3.4.1.

4.7.53 Os casos omissos no presente instrumento serão resolvidos de acordo com as disposições do direito civil. Subsidiariamente, aplicar-se-ão os princípios gerais de direito.

#### **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DO SUBPERMITENTE O SUBPERMITENTE**

5.1. Indicar o gestor e/ou o fiscal para acompanhamento da execução contratual.

5.2 Exercer a fiscalização durante a realização dos serviços por técnicos especialmente designados durante toda etapa de implantação das instalações do espaço.

5.3 Exercer a necessária fiscalização das atividades exercidas no espaço, após a conclusão da implantação e regular operação, inclusive podendo solicitar alterações nos produtos e serviços que serão oferecidos, de modo a garantir o padrão de qualidade esperado para este espaço.

5.4. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

5.5. Notificar o **SUBPERMISSIONÁRIO** por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.

5.6 Informar ao **SUBPERMISSIONÁRIO** e manter atualizado o calendário de eventos do CultSP Pro que impliquem o Restaurante.

#### **CLÁUSULA SEXTA - ANTICORRUPÇÃO**

6.1. As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e a Lei nº 12.846/2013 e seus regulamentos (em conjunto, "Leis Anticorrupção") e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como

exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados. Adicionalmente, cada uma das Partes declara que tem e manterá até o final da vigência deste contrato um código de ética e conduta próprio, cujas regras se obriga a cumprir fielmente. Sem prejuízo da obrigação de cumprimento das disposições de seus respectivos código de ética e conduta, ambas as Partes desde já se obrigam a, no exercício dos direitos e obrigações previstos neste Contrato e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições: (i) não dar, oferecer ou prometer qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente; e (ii) adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados. A comprovada violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula é causa para a rescisão unilateral deste Contrato, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos causados à parte inocente.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – PENALIDADES**

7.1. O descumprimento, pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**, de qualquer de suas obrigações contratuais irá sujeitá-lo ao pagamento de multa equivalente a 5% do valor total do Contrato por evento de descumprimento, limitado ao total de 15% do valor do Contrato, hipótese em que o mesmo poderá ser rescindido, a critério do **SUBPERMITENTE**, e sem prejuízo da possibilidade de apuração das perdas e danos que o **SUBPERMISSIONÁRIO** comprovadamente vier a sofrer em virtude do inadimplemento.

7.2. Para cálculo das penalidades contratuais, considera-se como valor total do Contrato o valor acumulado resultante da aplicação da alíquota prevista na Cláusula Terceira sobre todo o faturamento bruto do **SUBPERMISSIONÁRIO** desde a assinatura do presente Contrato até a data da infração ou descumprimento.

7.3. Não serão aplicadas penalidades quando ocorrer situações envolvendo casos fortuitos ou de força maior, entendendo-se estes, para efeitos de Contrato, como fatos ou circunstâncias imprevisíveis, ou se previsíveis, impossíveis de serem evitadas, que impeçam real e diretamente o cumprimento das obrigações contratuais, tais como: guerra, greves, sabotagens, incêndios, inundações, tempestades, explosões, revoluções, etc.

7.4. Os casos de caso fortuito ou força maior devem ser comunicados ao **SUBPERMITENTE** no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de sua ocorrência, informando a extensão do fato e do prazo estimado durante o qual o **SUBPERMISSIONÁRIO** estará inabilitado a cumprir ou pelo

qual será obrigado a atrasar o cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato. A não comunicação do fato neste prazo acarretará na perda do direito de alegá-las.

7.5. Cessados os efeitos do caso fortuito ou motivo de força maior, o **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá, de imediato, notificar o **SUBPERMITENTE** desse fato, restabelecendo a situação original.

7.6. A Parte que infringir quaisquer das disposições do presente Contrato responderá por perdas e danos.

#### **CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO**

8.1. O presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, de pleno direito e independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que seja devida qualquer indenização à outra parte, em caso de:

a) falência, dissolução, liquidação, recuperação judicial ou constatação de estado de insolvência de qualquer das Partes;

b) ocorrência de caso fortuito ou força maior, impeditivos da execução do objeto.

8.2. Após os primeiros seis meses de operação do **SUBPERMISSIONÁRIO**, na forma da Cláusula Segunda, as partes realizarão uma avaliação quanto ao atingimento das metas e objetivos comerciais mínimos pretendidos pelo **SUBPERMISSIONÁRIO** na forma do plano de metas comerciais constante do Anexo III. Na hipótese de não atingimento destas metas, a Parte que invocar esta cláusula poderá resolver o Contrato por sua própria iniciativa, mediante prévio aviso de 30 (trinta) dias, sem qualquer ônus ou direito a indenização.

8.3 O presente Contrato poderá ser rescindido, a critério das partes sempre que houver motivação, força maior, fato do príncipe, ou atraso injustificado superior a 120 (cento e vinte) dias.

8.4. Sem prejuízo das demais disposições pertinentes à espécie fica consignado que na hipótese de descumprimento de qualquer cláusula contratual ocorrerá a rescisão imediata, sendo devido o pagamento das perdas e danos à parte inocente.

#### **CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Este instrumento não constitui, nem constituirá vínculo de natureza trabalhista entre as partes.

9.2. Fica o SUBPERMISSIONÁRIO ciente de que a assinatura deste contrato indica que tem pleno conhecimento dos elementos nele constantes, não podendo invocar qualquer desconhecimento quanto aos mesmos como elemento impeditivo do perfeito cumprimento de seu objeto, inclusive em relação ao anexo.

9.3. Qualquer tolerância na execução deste contrato será entendida como mera liberalidade, em nada alterando suas cláusulas pelas partes contratantes.

9.4. Os signatários deste Contrato declaram, sob as penas da Lei, que são representantes legais das Partes aqui estabelecidas, devidamente constituídos pelos respectivos atos constitutivos ou por instrumento de mandato, com plenos poderes para assumir as obrigações ora contraídas.

9.5. As Partes, bem como seus signatários, na qualidade de representantes legais destas, admitem a assinatura eletrônica/digital, transmitida por meio de certificação digital pública ou privada, como válida e hábil para garantir a integridade e a autoria deste Contrato. Adicionalmente, as Partes reconhecem que este Contrato poderá ser assinado eletronicamente/digitalmente ou de forma manuscrita, ou, ainda, por ambas as modalidades, bem como que as assinaturas eletrônicas/digitais apostas neste documento possuirão valor legal, para todos os fins, incluindo a comprovação da validade jurídica, integridade e autenticidade.

9.6. A **SUBPERMITENTE** se compromete e se obriga, sempre que aplicável na execução do presente Contrato, a cumprir a legislação sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (“LGPD”), desonerando o **SUBPERMISSIONÁRIO** de quaisquer penalidades que possam ser atribuídas pelo não cumprimento da legislação na execução deste Contrato.

9.7. As partes ratificam a assinatura do Termo de Entrega das Chaves do Imóvel realizada no dia , na pessoa do sócio e representante legal da **SUBPERMISSIONÁRIA**, e todos os seus termos, reconhecendo-os como integralmente válidos para todos os fins de direito.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – PUBLICIDADE E USO DO NOME, IMAGEM, LOGOTIPO E MARCA**

10.1. É terminantemente vedado à **SUBPERMISSIONÁRIA** utilizar nome, imagem, logotipo, marca, ou qualquer outra forma de divulgação relacionada à identificação do **SUBPERMITENTE** e do CultSP PRO, exceto se prévia e expressamente autorizado pelo **SUBPERMISSIONÁRIO**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SEGURO**

11.1. O **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá apresentar ao **SUBPERMITENTE**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato, apólice do seguro garantia com cobertura para fins trabalhistas na ordem de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor global do contrato, tendo como beneficiário o **SUBPERMITENTE**, com cobertura suficiente para garantir o reembolso ou indenização à **SUBPERMITENTE** por quaisquer custos, prejuízos ou despesas decorrentes de condenações judiciais ou acordos extrajudiciais, multas, honorários advocatícios e custas judiciais relacionados a ações trabalhistas e previdenciárias promovidas por empregados, ex-empregados, prepostos, subcontratados ou terceiros vinculados ao **SUBPERMISSIONÁRIO**, cujas atividades estejam direta ou indiretamente relacionadas à execução do presente contrato, a partir do início da data de assinatura do Contrato até o prazo prescricional previsto em Lei.

11.2. O **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá apresentar, ainda, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de início do Contrato, Seguro Patrimonial, com cobertura contra incêndio, explosão, danos elétricos, vendaval, roubo, furto qualificado e demais eventos que possam comprometer a integridade do espaço físico e dos bens localizados no interior do imóvel, durante todo o período da subpermissão.

11.2.1. O seguro deverá abranger, obrigatoriamente:

- a. Os bens móveis e equipamentos de propriedade do **SUBPERMISSIONÁRIO**, utilizados para o desenvolvimento das atividades;
- b. Eventuais danos causados à estrutura física do espaço objeto desta subpermissão;
- c. Responsabilidade civil contra terceiros, abrangendo danos materiais, corporais e morais eventualmente causados a visitantes, funcionários ou terceiros em decorrência das atividades do **SUBPERMISSIONÁRIO**.

11.3. O **SUBPERMISSIONÁRIO** deverá apresentar ao **SUBPERMITENTE**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da assinatura do Contrato, apólice do Seguro de Riscos de Engenharia, na ordem de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor global da obra, tendo como beneficiário o **SUBPERMITENTE**, nas modalidades conjugadas de Obras Civis em Construção (OCC), Instalação e Montagem (IM) e Quebra de Máquinas (QM), com, no mínimo:

- a) coberturas especiais de despesas extraordinárias, tumultos, desentulho do local, obras concluídas, despesas de salvamento e contenção de sinistros, e danos morais decorrentes de responsabilidade civil (com importância segurada equivalente a 20% da cobertura principal); e
- b) coberturas adicionais de erro de projeto/risco de fabricante, responsabilidade civil, responsabilidade civil cruzada, danos materiais causados ao proprietário da obra, equipamentos móveis/estacionários na obra, equipamentos e ferramentas de pequeno e médio

portes, manutenção garantia, transporte de materiais a serem incorporados à obra, lucros cessantes decorrentes de responsabilidade civil, poluição súbita, responsabilidade civil do empregador e risco de engenharia “*all risks*”.

## **CLÁUSULA SEGUNDA- ANTICORRUPÇÃO**

12.1. As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e a Lei nº 12.846/2013 e seus regulamentos (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados. Adicionalmente, cada uma das Partes declara que tem e manterá até o final da vigência deste contrato um código de ética e conduta próprio, cujas regras se obriga a cumprir fielmente. Sem prejuízo da obrigação de cumprimento das disposições de seus respectivos código de ética e conduta, ambas as Partes desde já se obrigam a, no exercício dos direitos e obrigações previstos neste Contrato e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições: (i) não dar, oferecer ou prometer qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilícitamente; e (ii) adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados. A comprovada violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula é causa para a rescisão unilateral deste Contrato, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos causados à parte inocente.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CÓDIGO DE CONDUTA ÉTICA PROFISSIONAL**

13.1. O **SUBPERMISSIONÁRIA** se obriga a adotar conduta justa e ética, respeitando as diretrizes estabelecidas nos Códigos de Ética do **SUBPERMITENTE** disponíveis no endereço eletrônico <https://www.idg.org.br/pt-br/codigo-de-etica>, os quais desde já declara conhecer e estar vinculada.

13.1.1. O **SUBERMISSIONÁRIO** se compromete, ainda, a treinar seus Colaboradores alocados na execução das atividades deste Contrato, a fim de instruí-los sobre o cumprimento obrigatório das diretrizes contidas nos Códigos de Ética e Conduta do **SUBPERMITENTE** para a execução do objeto deste instrumento contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO**

14.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para toda e qualquer ação oriunda deste Contrato que não possa ser resolvida em comum acordo entre as Partes.

E, para firmeza e validade de tudo quanto ficou estipulado, lavrou-se o presente termo em 04 (quatro) vias de igual teor e forma que, lido e achado conforme, vai firmado pelas partes na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, \_\_ de \_\_\_\_ de 2025.

\_\_\_\_\_  
**INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO E GESTÃO – IDG**

\_\_\_\_\_  
**SUBPERMISSIONÁRIO**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**

**CPF:**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**

**CPF:**

## ANEXO I

*(O remanescente desta página foi deixado em branco propositalmente. O TR nº 12/2025 e seus anexos seguirão nas próximas páginas)*

MINUTA

## ANEXO II

*(O remanescente desta página foi deixado em branco propositalmente. A proposta comercial seguirá nas próximas páginas).*

MINUTA

**ANEXO III**

*Plano de Metas Comerciais*

MINUTA

#### **ANEXO IV**

*(O remanescente desta página foi deixado em branco propositalmente. O Relatório de Vistoria do Imóvel seguirá nas próximas páginas).*

MANUATA

MINUTA