

CONTRATO Nº 119/2025

Processo nº AGSUS.000092/2025-94

CONTRATO, QUE FAZEM ENTRE SI A AGÊNCIA BRASILEIRA DE APOIO À GESTÃO DO SUS (AgSUS) E A SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

I. AGÊNCIA BRASILEIRA DE APOIO À GESTÃO DO SUS - AgSUS, nos termos da Lei nº 13.958/19, com a alteração da Lei nº 14.621, de 14 de julho de 2023 e do Decreto nº 11.790, de 20 de novembro de 2023, serviço social autônomo, na forma de pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, com sede no SHN Quadra 1, Bloco E, conjunto A, salas nº 201 e 202, localizadas no 2º andar, CEP: 70.701-050, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 37.318.510/0001-11, representada pelo Diretor-Presidente, ANDRÉ LONGO ARAÚJO DE MELO, designado por meio do Decreto do dia 24 de novembro de 2023, publicado no Diário Oficial da União nº 224 de 27 de novembro de 2023, seção 2, página 1, doravante denominada como **LOCATÁRIA**.

II. SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 08.797.828/0001-24, com endereço no SHIS QI 09, Bloco J, salas 206, 208 e 210, Lago Sul, Brasília/DF, CEP: 71.625-182, devidamente representada pelos seus sócios administradores; **ARISTOS JOÃO RODOPOULOS**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade [REDACTED]; **MARINA SOFIA RODOPOULOS TAVARES**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade [REDACTED]; **HELENI RODOPOULOS**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade [REDACTED]; e **PAVLOS RODOPOULOS**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade [REDACTED], todos domiciliados no mesmo endereço da **LOCADORA**, acima identificado.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - CONSIDERAÇÕES

- 1.1. Considerando que a **LOCADORA** é proprietária do edifício/empreendimento situado no SEP/NORTE Q. 514, BLOCO D, N. 09. Asa Norte - Brasília/DF, CEP: 70760-544.
- 1.2. Considerando que a **LOCATÁRIA** realizou o Chamamento Público nº 01/2025 para prospecção no mercado imobiliário, com vistas à futura Locação tradicional de imóvel urbano não residencial, no Distrito Federal, destinado à instalação da Sede Administrativa da Agência Brasileira de Apoio à Gestão do SUS - AgSUS.
- 1.3. Considerando que a **LOCADORA**, ciente do subitem 1.2, participou do referido Chamamento e manifestou intenção de locação do espaço/área comercial descrito no Item 2.1.
- 1.4. Considerando que as partes ajustaram e negociaram de comum acordo as condições para celebração do presente contrato de locação.
- 1.5. Considerando que as partes concordam em manter estrita observância dos princípios éticos e morais que regem os contratos, respeitadas as disposições legais pertinentes.
- 1.6. **Resolvem** assinar o presente contrato de locação não residencial, nos termos das cláusulas a seguir.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

- 2.1. Locação do Edifício monouitário, situado no SEP/NORTE Q. 514, BLOCO D, N. 09. Asa Norte - Brasília/DF, CEP: 70760-544, com a **área privativa** de 6.358,57m² (incluindo as garagens) e 4.750,57m² (não incluindo as garagens) e **área total** de 11.365,85m², incluindo: garagem com 134 vagas privativas, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
- 2.2. **O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos pela LOCATÁRIA e acordado na proposta apresentada pela LOCADORA, no prazo de 90 (noventa dias), a contar do início da vigência contratual.**
- 2.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e ao Plano Diretor Local - PDL.
- 2.4. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar da **LOCATÁRIA**.
- 2.5. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 do Edital Chamamento Público e na proposta da **LOCADORA**.
- 2.6. Confirmadas as condições descritas acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 3.1. O prazo da vigência do contrato de locação será de 5 (cinco) anos, com início no dia 14/07/2025 e término previsto para o dia 14/07/2030, **podendo ser prorrogado, em comum acordo entre as partes, observado o disposto no Regulamento de Compras e Contratações da LOCATÁRIA.**
- 3.1.1. **O imóvel deverá ser definitivamente entregue, em condições de operação e adaptado aos padrões pactuados com a LOCATÁRIA, em até 90 (noventa) dias a contar do início da vigência disposta no item 3.1.**
- 3.1.2. **O contrato de locação terá seus efeitos financeiros e ocorrerão após os 90 (noventa) dias do início das adaptações, mesmo que as entrega definitiva ocorra antes desse prazo.**
- 3.1.3. **Após os 90 (noventa) dias previstos para adaptações, a LOCADORA concederá 2 (dois) meses de carência para o início do pagamento, ainda que o imóvel seja ocupado pela LOCATÁRIA.**

- 3.1.4. Caso a entrega das chaves ocorra após o 1º (primeiro) dia do mês, o primeiro aluguel vencido será cobrado proporcional.
- 3.1.5. A prorrogação do contrato deverá ser promovida por meio da celebração de Termo Aditivo, mediante comprovação da vantajosidade da medida para a **LOCATÁRIA** e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
- 3.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento contratual.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

- 4.1. O valor mensal do aluguel do imóvel é de **R\$ 413.691,30** (quatrocentos e treze mil, seiscentos e noventa e um reais e trinta centavos), acrescido da taxa de manutenção mensal no valor de **R\$ 54.423,82** (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e três reais e oitenta e dois centavos), totalizando, conjuntamente, o valor global estimado de **R\$ 25.855.179,24** (vinte e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, cento e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos), para o período de 60 (sessenta) meses.
- 4.2. Durante o período de adaptação do imóvel pela **LOCADORA**, não incidirá a cobrança do aluguel e da Taxa de Manutenção, sendo esta última cobrada apenas a partir da entrega efetiva do imóvel, observado o prazo previsto no item 3.1.2.
- 4.3. Durante os 02 (dois) meses de carência, não serão exigíveis da **LOCATÁRIA** quaisquer valores a título de aluguel, mas incidirão os tributos, seguros ou demais despesas acessórias.
- 4.4. O aluguel mensal terá o seu vencimento no último dia de cada mês e deverá ser pago à **LOCADORA**, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, que coincidirá com a data limite para pagamento das demais despesas e encargos contratuais.
- 4.5. O pagamento do aluguel será realizado mediante boleto bancário emitido pela **LOCADORA** e enviado com antecedência para o(a) **LOCATÁRIA**.
- 4.5.1. A **LOCATÁRIA** indicará endereço eletrônico para recebimento do boleto de cobrança.
- 4.5.2. Enviado o boleto de cobrança para o endereço indicado no subitem 4.5.1, não poderá o(a) **LOCATÁRIA** alegar o não recebimento para o pagamento do aluguel e demais encargos da locação no seu vencimento, uma vez que se trata de obrigação de natureza mensal, contínua e de pleno conhecimento das partes.
- 4.5.3. Qualquer outra forma de pagamento terá de ser previamente autorizada por escrito pela **LOCADORA**.
- 4.5.4. Em qualquer hipótese de não pagamento do aluguel na data do seu vencimento, resultará na aplicação das penalidades por inadimplemento previstas no item/cláusula 15º e seus subitens deste contrato.
- 4.6. A cada período de 12 (doze) meses de locação, o valor do aluguel mensal, será reajustado pelo IGP-M (Índice Geral de Preços/Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como base para o cálculo de cada reajuste a variação do IGP-M verificada nos 12 (doze) meses anteriores ao mês em que for cada reajuste devido.
- 4.6.1. Caso o IGP-M apresente deflação anual no período, o valor do aluguel mensal permanecerá o vigente à época, ou seja, não incidindo redução deflacionária.
- 4.7. O valor do aluguel poderá ser revisado a qualquer tempo por acordo consensual das partes.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA ORIGEM DOS RECURSOS

- 5.1. Os recursos necessários de que trata este instrumento, possuem disponibilidade/adequação orçamentária e correrão à conta do Orçamento da AgSUS conforme programação e destinação pela Unidade de Orçamento, classificada como:

Centro de Custo	Plano Financeiro
1.1.01.01 Manutenção Administrativa da Agência	2.1.1.07.010 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
	2.1.1.07.017 IPTU
	2.1.1.04.002 SERVIÇOS DE LIMPEZA, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E VIGILÂNCIA

6. CLÁUSULA SEXTA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E A NATUREZA DO CONTRATO

- 6.1. O contrato assinado pelas partes possui natureza exclusiva de relação de locação, em especial observância ao que determina a Lei 8.245/1991.
- 6.2. O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente para fins não residenciais.
- 6.3. A **LOCATÁRIA** utilizará o imóvel exclusivamente como sua sede administrativa e para realizar as atividades compatíveis com esta destinação.
- 6.4. A **LOCATÁRIA** adotará para o imóvel locado o seguinte nome fantasia: **AgSUS/Sede**.
- 6.5. Qualquer atividade/destinação estranha à declarada na Cláusula Sétima deverá ser previamente comunicada e autorizada pela **LOCADORA** por escrito.
- 6.6. A **LOCATÁRIA** deverá cumprir rigorosamente as normas, regulações e disposições legais para constituição, implementação e funcionamento da sua atividade no imóvel locado, especialmente as normatizações expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), alvará de funcionamento, bem como as especificações de Normas de Elaboração de Projetos e execuções das instalações no imóvel locado.
- 6.7. Considerando a natureza do contrato celebrado entre as partes, em hipótese alguma constituirá vínculo de trabalho e/ou de emprego entre os prepostos, funcionários e representantes das partes.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

- 7.1. A **LOCATÁRIA** não poderá transferir, ceder, sublocar, total ou parcialmente, nem emprestar o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**.
- 7.2. Caso a **LOCATÁRIA** viole o que determina o subitem 6.5, poderá a **LOCADORA** tomar a competente medida reivindicatória de posse em face do terceiro estranho à relação locatícia, bem como a **LOCATÁRIA** responderá por perdas e danos, lucros cessantes e multa penal correspondente a 03 (três) aluguéis, vigente na data em que o fato ocorrer.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 8.1. A **LOCADORA** deverá apresentar os seguintes documentos:
- a) Registro atualizado do imóvel;
 - b) Habite-se;
 - c) Declaração de regularidade fiscal e jurídica;

- d) Croqui/planta baixa do imóvel;
- e) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) protocolado;
- f) Fotos do imóvel (internas e externas);
- g) Declaração de inexistência de débitos com água, luz, IPTU/TLP;
- h) Declaração de parentesco;
- i) Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- j) Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso; e
- k) outros documentos exigidos pela legislação distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

8.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, se for o caso.

8.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

9. CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DA LOCAÇÃO - ENCARGOS E DESPESAS

9.1. Na forma da Lei, além do aluguel, são obrigações de fazer e de pagar da **LOCATÁRIA**:

9.1.1. Conta de consumo de água, esgoto e energia elétrica, cujas ligações providenciará em seu nome e às suas expensas, em até **60 (sessenta)** dias contados da entrega do imóvel objeto deste Contrato, sob pena de multa, nos termos dispostos na cláusula 15.

9.1.2. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Taxa de Limpeza Pública (TLP), cujos valores deverão ser reembolsados à **LOCADORA** à vista, valor que será incluído no boleto mensal.

9.1.3. Todos os impostos, taxas e demais contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

9.1.4. Seguros diversos e o prêmio de seguro contra risco de incêndio do imóvel locado;

9.1.5. **A taxa de serviço mensal referida no Item 4.1, contempla as manutenções descritas abaixo:**

a) **Dedetização** com periodicidade trimestral e garantia de 90 (noventa) dias;

b) **Limpeza das caixas d'água** com periodicidade semestral;

c) **Manutenção do sistema de CFTV** com periodicidade preventiva mensal e corretiva sob demanda;

d) **Manutenção do sistema de prevenção e combate a incêndio**, com recarga de extintores e sistema de prevenção e combate a incêndio com periodicidade preventiva mensal e corretiva sob demanda, com garantia de 12 (doze) meses;

e) **Manutenção dos aparelhos de ar-condicionado** com periodicidade preventiva mensal e corretiva sob demanda;

f) **Manutenção dos elevadores** com periodicidade preventiva mensal e corretiva sob demanda;

g) **Manutenção dos portões eletrônicos e porta de entrada principal** com periodicidade preventiva mensal e corretiva sob demanda;

h) **Mão-de-obra para execução de serviços elétricos e hidráulicos** com periodicidade preventiva e corretiva mensal contínua, sendo disponibilizado profissional à disposição da Agência, que ficará presente no imóvel durante o horário comercial;

i) **Jardinagem** com periodicidade preventiva e corretiva: mensal contínua, **sendo disponibilizado profissional à disposição da Agência**, que ficará presente no imóvel durante o horário comercial; e

j) **Manutenção do sistema de irrigação dos jardins** com periodicidade preventiva mensal e corretiva sob demanda.

9.2. Todas as obrigações acessórias da locação/encargos e despesas serão devidas pela **LOCATÁRIA** a partir da entrega definitiva do imóvel.

9.3. A cada período de 12 (doze) meses de locação, o valor da taxa descrita no item 9.1.5, será reajustado pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

9.4. O recolhimento dos tributos devidos pelo recebimento dos valores constantes nesse contrato será de exclusiva responsabilidade da **LOCADORA**;

9.5. As partes reconhecem que este contrato tem natureza estritamente civil/comercial, não gerando qualquer vínculo empregatício entre a **LOCATÁRIA** e os profissionais que vierem a ser designados pela **LOCADORA** para a execução dos serviços.

9.6. A **LOCADORA** se responsabiliza integralmente pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e demais encargos legais relativos aos seus empregados, prepostos ou subcontratados, isentando a **LOCATÁRIA** de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária nesse sentido.

9.7. Na hipótese de eventual demanda judicial que envolva a **LOCATÁRIA** por atos da CONTRATADA, esta obriga-se a ressarcir prontamente todos os prejuízos, custas e honorários decorrentes.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL PELA LOCADORA - LAUDO DE VISTORIA INICIAL

10.1. Ao tempo de entrega/recebimento das chaves do imóvel locado, as partes assinarão e elaborarão LAUDO DE VISTORIA no qual constarão as condições do imóvel.

10.2. O LAUDO DE VISTORIA será documento anexo ao contrato de locação.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o imóvel locado em perfeitas condições de conservação e uso.

11.2. A **LOCATÁRIA** deverá permitir o ingresso da **LOCADORA** e/ou de seus prepostos no imóvel na data e hora combinadas.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRAS E BENFEITORIAS

12.1. A **LOCATÁRIA** não poderá alterar o projeto original do imóvel locado e/ou realizar qualquer obra, reforma, modificação e benfeitoria, sem prévia autorização por escrito da **LOCADORA**.

12.2. No caso de obra, reforma, modificação de arquitetura, engenharia civil, instalações elétricas, instalações de gás se for o caso, instalações hidráulicas, exaustão mecânica, incêndio, ar-condicionado e letreiro, deverá a **LOCATÁRIA** também apresentar previamente ao início de qualquer alteração os projetos e laudos devidamente assinados e elaborados por profissional legalmente competente.

12.2.1. A **LOCADORA** terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para analisar o(s) projeto(s) e autorizar ou recusar por escrito a

execução pela **LOCATÁRIA**.

12.2.2. A **LOCADORA** poderá negar a autorização de alteração pretendida pela **LOCATÁRIA** caso o(s) projeto(s) não esteja(m) devidamente assinado e elaborado por profissional competente e/ou não estejam em conformidade com as práticas técnicas determinadas pela ABNT.

12.2.3. A **LOCADORA** também poderá negar a autorização de alteração pretendida pela **LOCATÁRIA** caso esteja em desconformidade com qualquer disposição de regra, regulamentação, norma ou Lei vigente Federal ou do Distrito Federal.

12.2.4. As autorizações prévias exigidas neste contrato possuem o objetivo de mitigar riscos de danos à estrutura e segurança do imóvel, bem como de seus frequentadores, devendo ser observado pela **LOCATÁRIA** o que determina o subitem 12.1.

12.2.5. Independentemente da aprovação da **LOCADORA**, todas as especificações e projetos de instalações técnicas, tais como elétricas, hidráulicas, ar-condicionado, exaustão mecânica, incêndio, deverão obedecer às normas da ABNT e regulamentações legais do Poder Público.

12.3. Caso a **LOCATÁRIA** não observe as determinações previstas nos subitens 12.1 e 12.2, realizando qualquer alteração ou modificação no imóvel sem autorização, responderá por eventuais perdas e danos em favor da **LOCADORA**, assumindo ainda os riscos civis e criminais perante terceiros e o Poder Público, aplicando-se ainda o que estipula o item/cláusula 18º e seus subitens deste contrato.

12.4. Toda e qualquer benfeitoria no imóvel, seja ela de natureza necessária, útil e voluntária deverá ser previamente autorizada pela **LOCADORA** por escrito.

12.5. A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**.

12.6. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela **LOCATÁRIA**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

12.7. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela **LOCATÁRIA**, desde que não sejam de propriedade da proponente, constantes no laudo de vistoria, e desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

13.1. O imóvel locado deverá ser restituído à **LOCADORA** nas condições físicas originais em que foram entregues à posse da **LOCATÁRIA**, ou seja, em conformidade com o LAUDO DE VISTORIA previsto nos subitens 10.1. e 10.2, salvo os desgastes naturais do uso normal e/ou acordo firmado entre as partes.

13.2. Restabelecidas as condições originais do imóvel, se formalizará e se provará a sua restituição, dando-se por rescindido o contrato e concluídas as obrigações locatícias, mediante assinatura de **Termo de Recebimento do Imóvel**.

13.3. Caso a **LOCADORA** constate pendência sobre as condições físicas de restituição do imóvel, não emitirá o **Termo de Recebimento do Imóvel** e comunicará por escrito à **LOCATÁRIA**, para que no prazo de 30 (trinta) dias corridos efetue a respectiva regularização e conclusão, sob pena de responsabilização.

13.4. A **LOCATÁRIA** deverá providenciar o desligamento de contas de energia e água/esgoto, devendo apresentar à **LOCADORA** o respectivo protocolo de desligamento, bem como a certidão de quitação de débitos junto às concessionárias, em até 60 (sessenta) dias corridos do encerramento do contrato.

13.4.1. Caso a **LOCATÁRIA** não efetue as medidas e obrigações previstas no subitem 9.1, responderá por multa penal equivalente a 03 (três) aluguéis, vigente na data em que este fato ocorrer, **calculada de forma proporcional ao tempo restante do contrato** bem como responderá por eventuais perdas e danos sofridos pela **LOCADORA**.

13.5. Caso o(a) **LOCATÁRIA** - i) abandone o imóvel; ii) negue sua restituição no estado original conforme subitem 13.1; e/ou iii) seja despejada por ação judicial; - deverá a **LOCADORA** solicitar 02 (dois) orçamentos para a recuperação do imóvel constando nestes o prazo para a reparação do mesmo.

13.5.1. Observadas as exigências e formalidades previstas no subitem 12.2, poderá a **LOCADORA** contratar o orçamento de menor valor para realizar a reparação do imóvel ou executar por si própria a obra/serviço.

13.5.2. Mediante comprovação dos custos/gastos de reparação do imóvel, conforme subitem 13.3, poderá a **LOCADORA** promover competente ação judicial de cobrança e o protesto em face da **LOCATÁRIA**.

13.5.3. A **LOCATÁRIA** deverá ser notificada antes do início da execução dos reparos.

13.6. Durante o prazo necessário para reparação do imóvel na forma dos subitens 13.3 e 13.4, a **LOCATÁRIA** responderá pelo valor do aluguel e demais obrigações acessórias locatícias.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - SEGUROS

14.1. A **LOCATÁRIA** deverá contratar seguro predial, de incêndio e catástrofes sobre o imóvel, com cobertura para danos elétricos, vandalismo, perda de aluguel, para cada período de 12 (doze) meses, por intermédio de corretor e seguradora, mediante apólice e valores de sinistros/prêmios praticados no mercado securitário, conforme subitem 14.2.

14.2. É de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** a contratação de seguros específicos sobre bens de sua propriedade ou sob sua responsabilidade (móveis, utensílios, valores, benfeitorias), bem como para seus profissionais, prepostos e funcionários - se o caso for e/ou a Lei exigir.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO, MULTAS E PENALIDADES

15.1. O não pagamento do aluguel e/ou das obrigações locatícias acessórias, bem como o não cumprimento ou observância de qualquer disposição prevista no contrato, poderá resultar na sua rescisão.

15.2. Inadimplida qualquer obrigação contratual, a parte devedora/faltante será notificada pela credora/inocente para oportunizar o saneamento facultativo no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de rescisão, hipótese que não exclui as penalidades previstas no subitem 15.4.

15.3. Vencido o prazo previsto no subitem 15.1 e 15.2 e não adimplida a obrigação de pagar ou fazer, entender-se-á rescindido o contrato por culpa.

15.4. **Por outro lado, sem prejuízo da rescisão unilateral, bem como da apuração das responsabilidades civis e penais cabíveis às PARTES, nos casos de inexecução total ou parcial de suas obrigações, a LOCATÁRIA poderá aplicar as seguintes penalidades, assegurado a ampla defesa e o contraditório:**

I - advertência;

II - multa correspondente até 20% sobre o valor do aluguel mensal em caso de inexecução parcial, atraso, inadimplemento ou infração contratual;

III - suspensão de participação em seleção de fornecedores e impedimento de contratar com a AgSUS, pelo prazo de até 2 (dois) anos; e

IV - solicitação aos órgãos governamentais competentes da caracterização de inidoneidade.

15.5. Caso a **LOCATÁRIA** esteja inadimplente com obrigação de pagar vencida (aluguel e/ou obrigações acessórias) sobre o valor devido, incidirá atualização monetária diária, calculada de acordo com a variação do IGPM, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 10% (dez por cento), que deverão ser aplicados ao tempo do pagamento, além de 10% (dez por cento) de honorários advocatícios, em caso de judicialização.

15.6. A parte que rescindir ou der causa à rescisão do presente contrato e por infração a qualquer das disposições contratuais contidas neste instrumento, sujeitar-se-á ao pagamento à outra parte de multa penal equivalente a 03 (três) meses de aluguel, vigente na época da rescisão, **calculada de forma proporcional ao tempo restante do contrato**.

15.7. No caso de rescisão antecipada do prazo contratual, a parte que der causa, deverá informar com 03 (meses) de antecedência e responderá pela multa compensatória descrita na cláusula acima, equivalente a 03 (três) meses de aluguel, vigente na época da rescisão, **calculada de forma proporcional ao tempo restante do contrato**.

15.7.1. No caso de rescisão determinada por sentença judicial em ação de despejo por falta de pagamento durante o prazo contratual ajustado nos subitens 15.1 e 15.2, será devida a multa por rescisão antecipada, **calculada de forma proporcional ao tempo restante do contrato**, além de outras obrigações inadimplidas que serão executadas pela **LOCADORA** judicialmente.

15.7.2. **Após o 36º (trigésimo sexto) mês da locação e, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, a LOCATÁRIA poderá rescindir o contrato de locação sem a incidência de penalidades.**

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO ABANDONO DO IMÓVEL

16.1. Se no curso da locação a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel locado, fica autorizada a **LOCADORA** realizar ata notarial para comprovação do estado de abandono, podendo retomar a posse do imóvel.

16.2. Os custos para realização da ata notarial e demais obrigações contratuais inadimplidas serão devidas pela **LOCATÁRIA**, podendo ser objeto de ação judicial executiva.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA TOLERÂNCIA

17.1. Se a **LOCADORA**, no decorrer da locação admitir qualquer tolerância em favor da **LOCATÁRIA**, seja no tocante ao pagamento dos aluguéis, seja no cumprimento de outras obrigações, isto não constituirá alteração das condições deste contrato, capaz de dar ensejo à novação, pois todas as cláusulas ora pactuadas permanecerão em vigor até o término da locação, conforme livremente negociadas pelas partes.

17.2. Toda alteração ao presente contrato somente será admitida mediante termo aditivo por escrito a ser assinado pelas partes.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DOS DANOS CAUSADOS POR TERCEIROS

18.1. A **LOCADORA** não é responsável pelas instalações da **LOCATÁRIA** ou de quaisquer objetos ou valores no interior do imóvel locado, considerando a natureza deste contrato.

18.2. A **LOCADORA** não responderá, em hipótese alguma, por atos, negligências, imperícias e omissões da **LOCATÁRIA**, seus prepostos, subordinados e funcionários, seja em relação a terceiros ou perante o Poder Público.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS INTIMAÇÕES

19.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando imediato conhecimento à **LOCADORA**, bem como pagar as multas pela inobservância dessas determinações e de outras normas administrativas e/ou legais.

20. CLÁUSULA VIGÉSSIMA - DA CONFIDENCIALIDADE

20.1. Os termos do presente contrato são confidenciais, podendo ser revelados: i) para o caso de medida judicial de ação de execução por quantia certa; ação de cobrança; ações de despejo; revisionais; renovatórios e reparatórios/indenizatórios; determinação por ordem judicial; ii) por determinação por Órgão Público devidamente competente. iii) **Por força de regulamentos e normativos a que a LOCATÁRIA esteja submetida.**

20.2. As obrigações de confidencialidade deste instrumento permanecerão em vigor pelo prazo previsto no subitem 20.3 deste contrato ou até a assinatura pela **LOCADORA** do **Termo de Recebimento do Imóvel** previsto no subitem 13.2 deste contrato.

20.3. Durante a vigência do contrato e por 5 (cinco) anos após seu término, a **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** se comprometem a manter sigilo absoluto sobre todas as informações confidenciais recebidas, não podendo divulgá-las, transmiti-las ou utilizá-las para finalidades diversas das previstas no contrato.

20.3.1. Informações confidenciais incluem dados técnicos, financeiros, comerciais, projetos, clientes, relatórios, entre outros, que sejam revelados direta ou indiretamente pela AgSUS ou seus colaboradores.

20.4. A violação da confidencialidade do contrato resultará em perdas e danos da parte prejudicada e multa penal equivalente a 03 (três) aluguéis, vigente na data em que este fato ocorrer.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA PROTEÇÃO E TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS

21.1. A **LOCADORA** se compromete a tratar os Dados Pessoais conforme a legislação vigente, em especial a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), bem como seguir as determinações dos órgãos reguladores e as instruções da **LOCATÁRIA**, garantindo a segurança, confidencialidade e integridade dessas informações.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA COMPLIANCE E ANTICORRUPÇÃO

22.1. As Partes declaram conhecer e se comprometem a cumprir fielmente as normas brasileiras de prevenção à corrupção, como a Lei de Improbidade Administrativa, a Lei Anticorrupção e a Lei contra Lavagem de Dinheiro, estendendo esse compromisso a seus sócios, administradores, colaboradores e terceiros contratados. Além disso, mantêm conduta ética e profissionalismo durante toda a vigência do contrato.

23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO USO DE MARCAS

23.1. A **LOCADORA** autoriza, de forma **irrestrita e gratuita**, a **LOCATÁRIA** a utilizar, expor, afixar e veicular sua marca, nome empresarial, logotipo, elementos visuais de identidade corporativa, bem como quaisquer materiais promocionais ou publicitários relacionados à sua atividade empresarial, **no imóvel objeto deste contrato**, inclusive em fachadas, letreiros, placas, totens, vitrines, áreas internas e externas, e quaisquer outros espaços que se façam necessários ou convenientes ao exercício de suas atividades comerciais.

23.2. A presente autorização vigora durante todo o prazo da locação, inclusive em eventuais prorrogações ou renovações contratuais, podendo a **LOCATÁRIA** promover a instalação, modificação ou retirada das referidas identificações visuais conforme seu exclusivo critério, **sem necessidade de autorização prévia da LOCADORA**, desde que respeitadas as normas legais, urbanísticas e condominiais aplicáveis.

23.3. Findo o contrato, a LOCATÁRIA compromete-se a remover, às suas expensas, toda e qualquer identificação de sua marca do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, deixando-o nas condições em que o recebeu, ressalvadas as modificações autorizadas ou incorporadas com anuência da LOCADORA.

24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

24.1. Eventuais omissões ou lacunas deste instrumento serão resolvidas de comum acordo entre as partes contratantes, aplicando-se, no que couber, o Regulamento de Compras e Contratações da LOCATÁRIA e, de forma supletiva, as disposições pertinentes do Código Civil Brasileiro.

25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DO FORO

25.1. Fica eleito o foro da cidade de Brasília/DF, para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro.

25.2. E, após negociarem as condições comerciais e contratuais, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo, para que produza os devidos e legais efeitos, na forma do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil.

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

ANDRÉ LONGO ARAÚJO DE MELO
Diretor-Presidente - LOCATÁRIA

ARISTOS JOÃO RODOPOULOS
Representante Legal - LOCADORA

MARINA SOFIA RODOPOULOS TAVARES
Representante Legal - LOCADORA

HELENI RODOPOULOS
Representante Legal - LOCADORA

PAVLOS RODOPOULOS
Representante Legal - LOCADORA

WILLIAMES PIMENTEL DE OLIVEIRA
Testemunha

NILTON JOSÉ SIQUEIRA DE MELO
Testemunha



Documento assinado eletronicamente por **Heleni Rodopoulos, Usuário Externo**, em 14/07/2025, às 15:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Aristos Joao Rodopoulos, Usuário Externo**, em 14/07/2025, às 15:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marina Sofia Rodopoulos Tavares, Usuário Externo**, em 14/07/2025, às 16:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **PAVLOS RODOPOULOS, Usuário Externo**, em 14/07/2025, às 16:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Andre Longo Araujo De Melo, Diretor(a) - Presidente**, em 14/07/2025, às 16:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Williames Pimentel De Oliveira, Diretor(a) de Operações**, em 14/07/2025, às 17:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **NILTON JOSÉ SIQUEIRA DE MELO, Usuário Externo**, em 14/07/2025, às 17:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

Este documento eletrônico foi assinado por **Williames Pimentel De Oliveira, Diretor(a) de Operações**, em 14/07/2025, às 17:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).