

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM SERVIÇOS - CONTRATO DE ADESÃO DISPONIBILIZADO PELA LOCATÁRIA (MINUTA)

- **UNIDADE: 402 e 501**
- **EMPREENDIMENTO: Edifício Carlton Center**
- **LOCALIZAÇÃO: SEP/N, Conjunto E, Quadra 516, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal**

- QUADRO-RESUMO -

O presente Quadro-Resumo é parte integrante e indissociável do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial com Serviços celebrado entre as Partes indicadas no Item 1 abaixo, sendo certo que todos os termos iniciados por letra maiúscula constantes deste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Cláusula 1.1 do Contrato.

1 - PARTES:

LOCADORA: CARLTON HOTELARIA E TURISMO LTDA., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.841.478/0001-44, no Cadastro Fiscal do GDF sob o nº. 07.307.316/001-14 e perante a Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE nº 5320025194-9, com sede no SHS, Quadra 05, Bloco G, Asa Sul, BRASÍLIA, DF, 70.030-000, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, cuja última alteração é datada de 07/03/2024, registrada perante a referida Junta Comercial em 13/03/2024, sob o nº. 2514485, doravante denominada como **LOCADORA**.

LOCATÁRIA: 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 DiretorPresidente, 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**.

2 - OBJETO DA LOCAÇÃO COM SERVIÇOS: Laje corporativa designada pelas unidades nº 402 e 501 do Edifício Carlton Center, situado no SEP/N, Conjunto E, Quadra 516, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal, com suas medidas e confrontações constantes das matrículas nº 69659 e 69661 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília.

Ajustam as Partes que as unidades 402 e 501 são alugadas conjuntamente e, desta forma, constituem, para os fins deste Contrato, um todo, único e indissolúvel, constituindo, conjuntamente, o "Imóvel", de maneira que a Locatária não poderá terminar antecipadamente ou renovar a locação apenas no que concerne a uma das unidades, separadamente.

Além da locação das unidades acima referidas, a presente locação inclui a prestação de determinados serviços pela Locadora (os "Serviços").

Enquanto a unidade 402 não estiver pronta para uso, os Serviços incluirão:

Recepção:

- Contará com 1 recepcionista com posto de 44 horas semanais, escala 5x2 com folga no final de semana.
- Acesso estará liberado 24 horas por dia por 7 dias na semana para pessoas autorizadas.

Ar Condicionado:

- O ar condicionado poderá ser ligado de segunda a sexta, podendo funcionar no mesmo horário da recepcionista. (será cobrada taxa extra para uso do ar condicionado fora desse horário)
- A recepcionista ficará responsável por ligar e desligar os aparelhos de ar condicionado.

Copa:

- Contará com 1 copeiro; 44 horas semanais, escala 5x2 com folga no final de semana
- O acesso a copa não terá restrição de horário.
- O copeiro ficará responsável pela organização da copa.
- Utensílios, pratos, copos, xícaras e enxoval não estão inclusos.

Limpeza:

- 1 auxiliar de limpeza; 44 horas semanais, escala 5x2 com folga no final de semana.
- O auxiliar de limpeza será responsável por manter a sala, mesas, equipamentos e banheiros limpos. Os produtos de limpeza necessários para limpeza da unidade e equipamentos estão inclusos.

Internet:

- Internet com link dedicado e redundância em banda larga.

Máquina de café

- Máquina com café e Cappuccino, limitado a 1,5 cafés e 0,5 cappuccino por pessoa por dia. Não está incluso insumos adicionais, copos e utensílios.
- O reabastecimento da máquina será feito pelo copeiro.

Controle de acesso por biometria.

Quando a unidade 402 estiver pronta para uso, os Serviços incluirão um total de

Recepção:

- Contará com 1 recepcionista em cada unidade, totalizando 2 recepcionistas, com posto de 44 horas semanais, escala 5x2 com folga no final de semana
- Acesso estará liberado 24 horas por dia por 7 dias na semana para pessoas autorizadas

Ar Condicionado:

- O ar condicionado poderá ser ligado de segunda a sexta, podendo funcionar no mesmo horário da recepcionista. (será cobrada taxa extra para uso do ar condicionado fora desse horário)
- Os recepcionistas ficarão responsáveis por ligar e desligar os aparelhos de ar condicionado

Copa

- Contará com 1 copeiro em cada unidade, totalizando 2 copeiros, com posto de 44 horas semanais, escala 5x2 com folga no final de semana
- O acesso a copa não terá restrição de horário.
- Os copeiros ficarão responsáveis pela organização da copa.
- Utensílios, pratos, copos, xícaras e enxoval não estão inclusos.

Limpeza:

- 1 auxiliar de limpeza no total; 44 horas semanais, escala 5x2 com folga no final de semana.
- O auxiliar de limpeza será responsável por manter as salas, mesas, equipamentos e banheiros limpos. Os produtos de limpeza necessários para limpeza das unidades e equipamentos estão inclusos.

Internet:

- Internet com link dedicado e redundância em banda larga.

Máquina de café

- Máquina com café e Cappuccino, limitado a 1,5 cafés e 0,5 cappuccino por pessoa por dia. Não está incluso insumos adicionais, copos e utensílios.
- reabastecimento da máquina será feito pelo copeiro

Controle de acesso por biometria.

3 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Instalações de escritório da Locatária, nos termos do seu objeto social, sendo vedado à Locatária dar ao Imóvel destinação diversa sem a prévia e expressa autorização da Locadora.

4 - PRAZO DE VIGÊNCIA: 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data, iniciando-se em 11 de novembro de 2025 e com término previsto para 10 de novembro de 2027, impreterivelmente.

5 - ALUGUEL MENSAL E VALOR DOS SERVIÇOS: R\$ 179.800,00 (cento e setenta e nove mil e oitocentos reais), sendo (i) R\$ 142.616,06 (cento e quarenta e dois mil seiscentos e dezesseis reais e seis centavos) a título de locação das unidades e (ii) R\$ 37.183,94 (trinta e sete mil cento e oitenta e três reais e noventa e quatro centavos) a título de remuneração dos Serviços.

A Locatária está ciente e concorda que a segregação acima é realizada meramente para fins fiscais e recolhimento de tributos sobre os Serviços, de forma que o Aluguel é uno e indivisível, incluindo os Serviços, o que é realizado em benefício da Locatária. Portanto, a Locatária não poderá demandar em seu favor a segregação do Aluguel para qualquer fim.

Haja vista os investimentos da Locatária e Serviços, dentre outros fatores que tornam a locação atípica, a Locatária está de acordo e concorda que o Aluguel não poderá ser menor que o valor fixo e global acima previsto, podendo apenas ser majorado em caso de incremento do número de estações de trabalho. A Locatária não poderá demandar a revisão do Aluguel, nos termos adiante previstos.

A unidade 402 conterá 135 (cento e trinta e cinco) estações de trabalho e a unidade 501 conterá 65 (sessenta e cinco) estações de trabalho e, se houver necessidade de aumento do número estações de trabalho, a pedido da Locatária, a Locadora deverá providenciar as novas estações de trabalho no mesmo padrão das demais, sob seu custo e responsabilidade. Neste cenário, o valor de Aluguel mensal será majorado definitivamente em R\$ 899 (oitocentos e noventa e nove reais) por estação de trabalho. Fica esclarecido que o Aluguel será majorado em caso de aumento de estações de trabalho nos termos acima, mas não será, em nenhum cenário, reduzido por força de redução do número de estações de trabalho.

O Aluguel e Serviços deverão ser pagos até o dia 01 de cada mês subsequente ao vencido, por meio de boleto bancário enviado ou disponibilizado pela Locadora, sujeito à correção monetária pelo Índice de Reajuste, na forma da Cláusula Quarta do Contrato.

Ajustam as Partes que será concedido desconto no total de R\$ 121.365,00 (cento e vinte e um mil trezentos e sessenta e cinco reais) no pagamento, sendo (i) R\$ 102.773,03 (cento e dois mil setecentos e setenta e três reais e três centavos) a título de locação das unidades e (ii) R\$ 18.591,97 (dezento mil quinhentos e noventa e um reais e noventa e sete centavos) a título de remuneração dos Serviços. O desconto será concedido enquanto a unidade 402 não estiver disponível para uso pela Locatária, haja vista as adaptações que serão feitas pela Locadora a pedido da Locatária, nos termos do exposto nas Condições Gerais.

Para maior clareza, os valores previstos acima serão corrigidos pelo Índice de Reajuste.

As Partes ajustam, ainda, que em qualquer hipótese de término antecipado do Contrato, a Locatária será responsável pelo pagamento retroativo de todos os descontos concedidos durante este período, sem prejuízo do pagamento de todas as penalidades cabíveis, cuja base de cálculo será, sempre, o valor do Aluguel integral.

As Partes ajustam que a os descontos previstos acima somente incidirão caso e tão somente este seja pago pontualmente, isto é, até os dias previstos acima.

6 - ENCARGOS LOCATÍCIOS E DESPESAS: Os encargos locatícios e despesas da locação, notadamente IPTU, condomínio, energia, água e ar-condicionado, já estão inclusos no preço do Aluguel.

7 - CONDIÇÕES GERAIS: A Locatária está ciente que a unidade 402 está sendo adaptada pela Locadora, sob seu custo, para o uso da Locatária, conforme necessidades e solicitações da Locatária, nos termos do Anexo X – Especificações da Locatária, razão pela qual a unidade 402 não estará imediatamente disponível para uso. Em compensação, a Locatária fará jus a um desconto no Aluguel e Serviços, já previsto acima, enquanto a unidade 402 não estiver disponível para uso pela Locatária. Em caso de disponibilização em parte do mês, o desconto será calculado *pro rata die*.

A Locadora disponibiliza o Imóvel à Locatária no estado descrito no Termo de Vistoria Inicial, contendo todos os móveis, eletrodomésticos e outros bens indicados no inventário anexo (o "Inventário"), devendo ambos os documentos serem validados e assinados antes da imissão da Locatária na posse direta do Imóvel, constituindo parte integrante deste Contrato, ainda que assinados em separado.

Em virtude da atipicidade da presente locação, que inclui (i) adaptação das unidades às necessidades da Locatária mediante investimentos realizados pela Locadora, sem reembolso dessas despesas pela Locatária; (ii) disponibilização de móveis, eletrodomésticos e outros bens, custeados pela Locadora; (iii) disponibilização dos Serviços, que estão inclusos no Aluguel; e (iv) não cobrança de despesas com Encargos, que estão inclusas no valor do Aluguel, a Locatária está ciente que o Aluguel possui um valor específico e distinto de imóveis semelhantes na região.

O Imóvel deverá ser devolvido, ao final da locação, em perfeito estado de conservação e de manutenção, como se encontrava na ocasião do Termo de Vistoria Inicial, incluindo os móveis, eletrodomésticos e bens indicados no Inventário, ressalvado o desgaste natural do uso e do tempo.

A Locatária deverá obter e manter vigentes, durante o Prazo, todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessárias para o exercício das suas atividades no Imóvel, apresentando-as à Locadora sempre que solicitado por esta, sob pena de infração contratual, responsabilizando-se, assim, por todas as consequências da prática de suas atividades no Imóvel e pela viabilidade destas.

A Locatária deverá manter o Imóvel segurado contra os riscos de incêndio e danos ao Imóvel e responsabilidade civil contra terceiros durante todo o período em que estiver na posse do Imóvel, obrigando-se a apresentar a respectiva apólice à Locadora em até 30 (trinta) dias contados do inicio de cada período de cobertura. A apólice deverá ser renovada a cada período de 12 (doze) meses e ter a Locadora como beneficiária final.

É vedada a cessão ou transferência do Contrato a terceiros pela Locatária, bem como o empréstimo ou sublocação total ou parcial do Imóvel, sem a prévia anuência da Locadora, por escrito.

8 - GARANTIA: Depósito-caução equivalente a 3 (três) meses de Aluguel e Serviço, atualmente correspondente ao valor de R\$ 539.400,00 (quinquinhentos e trinta e nove mil e quatrocentos reais), a ser depositado pela Locatária, na presente data, na Conta-Poupança de nº 1000329-6, Agência 3302, Banco Bradesco S.A. de titularidade da Locadora especificamente para este fim.

Ocorrendo a resolução do presente Contrato sem que seja devido qualquer valor pela Locatária, seja de Aluguel, multas ou outros valores devidos por força deste Contrato, será restituído à Locatária o valor depositado, devidamente corrigido e acrescido dos rendimentos da caderneta de poupança, ou, na hipótese de existirem débitos da Locatária, será restituído, após a retenção do referido débito pela Locadora, o saldo remanescente, se houver, sendo certo que a Conta-Poupança não poderá ser movimentada para outros fins que não aqueles previstos neste item.

O valor do depósito-caução deverá ser complementado a cada 12 (doze) meses pela Locatária, a fim de refletir a correção do Aluguel pelo Índice de Reajuste.

O Contrato deverá estar, durante todo o Prazo, coberto pela Garantia, sob pena de caracterizar-se infração contratual pela Locatária e consequente rescisão.

Em complemento ao disposto neste item, as Partes deverão observar o disposto na Cláusula 13 do Contrato.

9 - INTERPRETAÇÃO: A análise e interpretação das disposições contidas neste Quadro-Resumo deverão ser realizadas sempre em conjunto com as disposições do Contrato, sendo certo que, em caso de conflito entre estas, as previsões contidas neste Quadro-Resumo prevalecerão sobre as disposições do Contrato.

10 - COMUNICAÇÕES: Todas as intimações e notificações relativas ao presente Contrato serão enviadas, preferencialmente, por e-mail, que prevalecerá sobre qualquer outra forma de comunicação, como desde já aceito e autorizado pelas Partes, sendo, para este fim específico, fornecido pela Locatária à Locadora o seguinte endereço eletrônico: joao.menezes@agencias.org.br e pela Locadora à Locatária o seguinte endereço eletrônico: joao.victormokdissi@grupocarlon.com.br, podendo, ainda, na comprovada impossibilidade de ser utilizado o correio eletrônico ou, mesmo, por opção de qualquer das Partes, serem as comunicações enviadas aos endereços das Partes constante do Item 1 deste Quadro-Resumo e/ou, no caso de notificações à Locatária, ao endereço do Imóvel, inclusive quanto às citações, intimações e notificações judiciais relativas à presente locação, as quais poderão ser realizadas por escrito mediante correspondência enviada com aviso de recebimento ou sem prejuízo das demais formas previstas no Código de Processo Civil, para efeito do artigo 58, IV, da Lei nº 8.245/91, sendo certo que qualquer mudança de endereço, especialmente do endereço eletrônico, deverá ser comunicada a outra Parte, sob pena de serem considerados válidos e eficazes.

INTEIRO TEOR DO CONTRATO -

Locadora e Locatária, as pessoas físicas ou jurídicas indicadas e qualificadas no Item 1 do Quadro-Resumo que é parte integrante e indissociável deste Contrato, devidamente representadas neste ato por seus representantes legais ou procuradores abaixo indicados, conforme o caso, celebram o presente instrumento particular, que se regerá pelas Cláusulas e condições abaixo, bem em como em conformidade com o que dispõe a Lei 8.245/91 e demais disposições legais pertinentes.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. **Definições.** Os termos com iniciais maiúsculas constantes deste Contrato terão os significados a eles atribuídos adiante:

"Aluguel" significa a contraprestação pela locação do Imóvel, a ser paga pela Locatária à Locadora, no montante, forma e prazo definidos no Item 5 do Quadro-Resumo, sujeito à correção monetária pelo Índice de reajuste, o que inclui o valor dos Serviços;

"Contrato" significa o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, o QuadroResumo e anexos;

"Convenção de Condomínio" significa a convenção de condomínio do Edifício então vigente;

"Edifício" significa o prédio onde se localiza o Imóvel.

"Encargos" significam os encargos da locação objeto do presente Contrato, conforme definidos no Item 6;

"Garantia" significa a garantia locatícia especificada no Item 8 do Quadro-Resumo;

"Imóvel" significa a(s) unidade(s) autônoma(s) especificada(s) no Item 2 do Quadro-Resumo;

"Índice de Reajuste" significa o Índice Geral de Preços - IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), no período, sendo que, caso este índice seja extinto, o reajuste será feito pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela mesma entidade (FGV) e, na falta deste, por outro índice que venha a substitui-los e que reflita a inflação do período;

"Inventário" significa a relação de bens que se encontram no Imóvel, que deverão ser devolvidos pela Locatária no estado em que se encontram na data de assinatura do presente Contrato, sendo parte integrante deste Contrato, ainda que celebrado de forma apartada.

"Locadora" significa a locadora, qualificada no Item 1 do Quadro-Resumo;

"Locatária" significa a locatária, qualificada no Item 1 do Quadro-Resumo;

"Parte(s)" significa uma ou cada uma das contratantes no presente Contrato, conforme o caso;

"Prazo" ou **"Prazo de Vigência"** significa o prazo de vigência do presente Contrato, indicado no Item 4 do Quadro-Resumo, bem como eventuais renovações, acordadas por escrito mediante termo aditivo ao presente;

"Quadro-Resumo" significa o Quadro-Resumo que especifica parte das condições comerciais do presente Contrato;

"Regulamento Interno" significa o regulamento interno do Edifício;

"Termo de Devolução das Chaves e Encerramento Contratual" significa o termo firmado quando da efetiva devolução do Imóvel pela Locatária à Locadora, na forma prevista na Cláusula Décima do presente;

"Recebimento das Chaves" significa a data em que a Locatária será imitida na posse direta do Imóvel, o que ocorrerá no mesmo ato e contra a celebração do presente Contrato, mas sempre posteriormente ao Termo de Vistoria Inicial;

"Termo de Vistoria Final" significa o laudo de vistoria final firmado na forma das Cláusulas 10.3 do presente, a fim de atestar as condições de conservação do Imóvel quando do término da locação e devolução do Imóvel à Locadora; e

"Termo de Vistoria Inicial" significa o laudo da vistoria inicial, que deverá ser realizada previamente ao Recebimento das Chaves e assinatura do presente Contrato, a fim de atestar as condições de conservação do Imóvel e seus equipamentos quando do início da locação.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E FINALIDADE

2.1. **Objeto.** Constitui objeto da presente locação o Imóvel, descrito no Item 2 do Quadro-Resumo.

2.2. **Finalidade da Locação.** A finalidade da locação é a expressa no Item 3 do Quadro-Resumo. Independentemente do objeto social desenvolvido pela Locatária, a locação é restrita à finalidade acima mencionada, a qual não poderá sofrer qualquer variação, ampliação ou alteração sem prévia concordância por escrito da Locadora.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO

3.1. **Prazo.** O Prazo do presente Contrato é aquele previsto no Item 4 do Quadro-Resumo, terminando na data prevista, impreterivelmente, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, salvo se as Partes ajustarem sua renovação por meio de aditivo ao presente Contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - ALUGUEL E ENCARGOS

4.1. **Aluguel.** Pela locação objeto deste Contrato, as Partes fixaram o Aluguel previsto no Item 5 do Quadro-Resumo, o qual deverá ser pago no prazo e na forma estabelecidos no referido Item 5 do QuadroResumo, sob pena de multa prevista na Cláusula 9.1 abaixo.

4.1.1. A tolerância, pela Locadora, relativamente a qualquer atraso ou diferença no pagamento do Aluguel não implica em sua derrogação ou desistência, novação contratual, e não gera direito nenhum para a Locatária, nem a exime da configuração e qualquer infração legal ou contratual.

4.1.2. Para preservar o equilíbrio contratual, a fim de que não haja redução do Aluguel ora pactuado, fica expressamente ajustado entre as Partes que, a partir da data de assinatura deste Contrato, o valor do Aluguel será reajustado, no mínimo anualmente ou no menor prazo que a lei permitir, com base na variação positiva do Índice de Reajuste verificada nos últimos 12 (doze) meses.

4.1.3. Concordam as Partes desde já, de forma irrevogável, que se, em virtude de lei superveniente ou de qualquer outra medida governamental, vier a ser admitido reajuste de aluguel em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, o reajuste do Aluguel passará a ser automaticamente realizado na menor periodicidade permitida, a partir da vigência da nova legislação.

4.1.4. A Locatária está ciente e concorda que o não envio do referido boleto não a eximirá de pagar o Aluguel no prazo ora ajustado, haja vista que a Locatária deverá, nesta hipótese, entrar em contato com a Locadora para que esta disponibilize o respectivo boleto para pagamento, sob pena de, não o fazendo, estar sujeita às penalidades contratuais cabíveis por mora no pagamento do Aluguel.

4.2. **Encargos.** Os encargos locatícios e despesas da locação, notadamente IPTU, condomínio, energia, água e ar-condicionado, já estão inclusos no preço do Aluguel.

4.3. **Responsabilidade Quanto ao Pagamento do Aluguel.** A Locatária permanecerá responsável pelo pagamento integral e pontual do Aluguel até a efetiva devolução das chaves à Locadora, contra a celebração do Termo de Devolução das Chaves, que apenas ocorrerá nas condições previstas na Cláusula Décima abaixo.

4.3.1. O não recebimento dos boletos ou outros instrumentos de cobrança até as datas de vencimento das respectivas obrigações não exime a Locatária quanto ao pagamento integral e pontual do Aluguel, devendo arcar com os encargos da mora em caso de atraso, na forma deste Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. **Manutenção.** A Locadora disponibilizará o Imóvel à Locatária nas condições discriminadas no Item 7 do Quadro-Resumo, obrigando-se a Locatária a mantê-lo nas mesmas condições durante todo o Prazo, bem como a restituí-lo à Locadora, ao final da locação, nas exatas condições constantes do Termo de Vistoria Inicial, incluindo os bens relacionados no Inventário.

5.1.1. A Locatária será responsável pela conservação do Imóvel, equipamentos e instalações que guarneçem o Imóvel, bem como reparo de danos desde que sejam causados pela Locatária ou seus usuários, custeando-os às suas expensas, zelando, outróssim, para mantê-lo em perfeitas condições, com suas dependências, equipamentos, aparelhos sanitários e de iluminação, vidros, janelas, portas, fechaduras, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, pintura e acabamento em perfeito estado de conservação e funcionamento, ressalvado o desgaste natural do uso e do tempo.

5.1.2. A Locatária autoriza a Locadora a vistoriar o Imóvel sempre que entender conveniente, mediante aviso prévio. Por ocasião de cada vistoria, se for verificado qualquer anormalidade, defeito ou estrago em qualquer parte do Imóvel ou nos equipamentos que o guarneçem, será a Locatária notificada para, no prazo máximo de 15 (quinze) dias e às suas expensas e sob sua responsabilidade, reparar a anormalidade ou defeito, ou substituir o que for necessário, sempre objetivando a manutenção do Imóvel em perfeito estado de conservação, sob pena de caracterizar-se infração contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA - MODIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E VISTORIA

6.1. **Modificações e Benfeitorias.** Quaisquer modificações e benfeitorias, inclusive as que envolvam obras civis, que a Locatária necessite realizar para adaptação do Imóvel às suas necessidades deverão ser previamente aprovadas pela Locadora. Os custos das modificações e benfeitorias correrão sempre por conta exclusiva da Locatária.

6.1.1. Para as obras civis e serviços relacionados, referidos na Cláusula 6.1 acima, a Locatária deverá apresentar à Locadora, para aprovação, o projeto detalhado das modificações pretendidas, firmado por profissional competente e devidamente habilitado para tanto, bem como obter, conforme aplicável, todas as aprovações, alvarás e/ou licenças das autoridades ou órgãos públicos competentes para realização dessas modificações, bem como dar ciência e obter a anuência da administração do Edifício.

6.1.2. As modificações e benfeitorias tratadas na Cláusula 6.1 deverão ser realizadas por empresa idônea, seguindo rigorosamente as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e cumprindo com todas as posturas federais, estaduais e municipais, especialmente previdenciárias, fiscais e trabalhistas, respeitando-se sempre o Regimento Interno do condomínio, de modo a causar o menor transtorno possível aos demais ocupantes do Edifício, responsabilizando-se a Locatária por eventuais danos/prejuízos à solidez e segurança do Imóvel, conjuntamente com a empresa responsável por conduzir as obras.

6.1.3. A Locatária deverá manter a Locadora, a qualquer tempo, indene em relação a ações ou reclamações que possam decorrer de omissão ou infração cometidas pela Locatária, seus contratados ou pessoas sob sua responsabilidade na execução de tais serviços ou obras, responsabilizando-se ainda por qualquer dano que causar ao Imóvel, à Locadora ou a terceiros.

6.1.4. Sem prejuízo do acima disposto, fica estabelecido que as instalações e acessórios removíveis, tais como divisórias, móveis, equipamentos, acrescidos pela Locatária não serão incorporados ao Imóvel, devendo ser por ela retirados, a qualquer tempo, porém sempre antes do término da locação, de forma que o Imóvel seja entregue livre e desocupado, nas mesmas condições constantes do Termo de Vistoria Inicial.

6.1.5. Toda e qualquer benfeitoria introduzida pela Locatária no Imóvel, exceto quanto às removíveis acima citadas, ao mesmo imediatamente se incorporarão, sem constituir direito de retenção, indenização, reembolso ou compensação pela Locadora à Locatária. À despeito do anteriormente previsto, poderá a Locadora, ainda que tenha aprovado a realização de tais benfeitorias, exigir que o Imóvel seja reposto no seu estado original, de modo a ser devolvido à Locadora no mesmo estado e condições constantes do Termo de Vistoria Inicial, cabendo, neste caso, à Locatária fazer a reposição por sua conta e risco, no prazo que lhe for designado.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. **Obrigações da Locatária.** Sem prejuízo de outras obrigações previstas neste Contrato, a Locatária se compromete a:

(i) pagar pontualmente o Aluguel previstos neste Contrato;

(ii) manter o Imóvel locado em perfeito estado de conservação e funcionamento, incluindo todas as instalações, aparelhos, equipamentos e acessórios;

(iii) devolver o Imóvel à Locadora quando finda ou rescindida a locação, em perfeitas condições de uso, de acordo com as condições em que se encontrava quando da elaboração do Termo de Vistoria Inicial, arcando com os respectivos custos;

(iv) observar as posturas municipais e demais normas e regulamentos emanados por órgãos governamentais que regulem a atividade desenvolvida pela Locatária;

(v) observar todos os termos da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno do Edifício, bem como das demais normas de segurança e de convivência que vierem a ser estipuladas em relação ao Edifício, respondendo por eventuais multas ou penalidades a que der causa, por si ou por terceiros sob sua responsabilidade;

(vi) permitir a vistoria do Imóvel, a qualquer tempo, pela Locadora, ou ainda a visitação do Imóvel por terceiros interessados, na forma prevista no art. 23, X, da Lei nº 8.245;

(vii) apresentar, mediante solicitação, todos os documentos (que direta ou indiretamente se relacionem com a locação).

(viii) respeitar as normas técnicas e o limite máximo da carga de força e luz aplicáveis ao Imóvel;

(ix) responsabilizar-se integral e exclusivamente por todas as obrigações decorrentes da sua atividade no Imóvel, seja de ordem civil, trabalhista, previdenciária, fiscal, tributária ou outras, devendo satisfazer, por sua conta e às suas expensas, todas as exigências e/ou penalidades oriundas dos poderes públicos, decorrentes da utilização do Imóvel, ainda que tais exigências ou penalidades sejam feitas ou cobradas após o término da locação, todavia vinculadas sempre ao Prazo da locação;

(x) dar ciência à Locadora, imediatamente, acerca (i) de qualquer anormalidade que venha a ocorrer em relação à estrutura e solidez do Imóvel e/ou suas partes componentes, especialmente se objeto de notificação das autoridades públicas competentes; (ii) de todo e qualquer aviso, intimação, notificação ou correspondência, em nome da Locadora ou de terceiros, entregues no Imóvel; (iii) da ocorrência de qualquer fato ou ato praticado por vizinhos e/ou terceiros, dos quais possa resultar danos ao Imóvel ou ônus sobre o mesmo, cabendo-lhe, ainda, promover notificações outras voltadas a prevenir a ocorrência dos danos; (iv) da cobrança e do pagamento de multa, majoração ou outra cominação à qual a Locatária der causa, ainda que lançada em nome da Locadora; e (v) de qualquer outro fato que possa ocasionar danos ao Imóvel ou afetar o presente Contrato; e

(xi) arcar com os custos de indenização ou outras penalidades aplicáveis nos termos do presente Contrato, da lei, da Convenção de Condomínio ou do Regimento Interno, decorrentes de quaisquer danos causados à Locadora ou a terceiros, bem como, à edificação, sua solidez e segurança, que, porventura, tenham sido causados por si ou por pessoas sob a sua responsabilidade, isentando a Locadora de qualquer reclamação, ações e processos decorrentes de tais danos, devendo reembolsar a Locadora por qualquer prejuízo sofrido em decorrência de fatos desta natureza no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a partir da data do recebimento de notificação enviada pela Locadora à Locatária neste sentido, sob pena da aplicação da penalidade prevista na Cláusula 9.1 e sem prejuízo de responder pelas perdas e danos aos quais deu causa; e

(xii) não abandonar ou mesmo desocupar o Imóvel sem comunicação de tal fato à Locadora.

7.2. Restrições à Locatária.

Sem prejuízo de outras disposições deste Contrato, fica expressamente vedado à Locatária:

(i) realizar no Imóvel quaisquer benfeitorias ou alterações que não tenham sido previamente aprovadas pela Locadora, ou, se previamente aprovadas, realiza-las de forma diversa daquela prevista na Cláusula 5.1.1 do presente;

(ii) manter ou guardar no Imóvel mercadorias inflamáveis, explosivos ou quaisquer mecanismos, instalações, aparelhos, máquinas, ou ainda, substâncias de guarda e manuseio perigosos, tampouco praticar, nas dependências do Imóvel ou do Edifício, jogos de azar, leilões, atos contrários aos bons costumes, nocivos à saúde ou à segurança, perturbadores da ordem pública e do sossego ou praticar atos proibidos por lei, pela Convenção de Condomínio ou Regimento Interno.

7.3. Inadimplemento pela Locatária.

O descumprimento de quaisquer das obrigações imputáveis à Locatária configurarão infração ao presente Contrato, sujeitando-a à aplicação das penalidades previstas neste Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - TÉRMINO DO CONTRATO

8.1. Da Resolução do Contrato.

O presente Contrato poderá ser imediatamente resolvido por qualquer das Partes, mediante notificação por escrito, independentemente de interpretação judicial, sem incidência de qualquer penalidade de Parte a Parte, nos seguintes casos:

(i) ao término do Prazo, caso as Partes não tenham acordado expressamente a sua renovação;

(ii) caso haja necessidade de realização de reparações urgentes no Imóvel ou no Edifício, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da Locatária no Imóvel ou, podendo, esta se recuse a consenti-las;

(iii) a qualquer tempo, caso a Locatária requeira recuperação judicial ou extrajudicial, ou tenha a sua insolvência decretada;

(iv) em caso de desapropriação do Edifício; ou

(v) mediante acordo entre as Partes.

8.2. Da Notificação Prévia em Caso de Denúncia Antecipada.

Caso a Locatária venha a denunciar antecipadamente o presente Contrato, as Partes acordam que aquela deverá notificar a Locadora com antecedência mínima de 03 (três) meses da data de desocupação do Imóvel, de modo que a falta no envio da notificação prévia no prazo acima previsto ensejará a cobrança do Aluguel referentes ao período de aviso prévio acima previsto e não respeitado, sem prejuízo da multa prevista na Cláusula 9.3 adiante.

8.3. Da Rescisão do Contrato.

O presente Contrato poderá ser imediatamente rescindido pela Parte inocente, mediante notificação por escrito, sem necessidade de interpelação judicial da parte contrária, nas seguintes hipóteses de violação do Contrato:

(i) inadimplemento da Locatária quanto ao pagamento do Aluguel por prazo superior a 1 (um) mês;

(ii) inadimplemento substancial e/ou reiterado deste Contrato por uma das Partes, deixando a Parte infratora de sanar o inadimplemento mesmo que devidamente notificada pela outra Parte, sob protocolo, a cumprir a sua obrigação, em prazo por esta fixado;

(iii) cessão ou transferência do presente Contrato pela Locatária ou empréstimo ou sublocação do Imóvel sem a prévia anuência da Locadora, por escrito; ou

(iv) descumprimento da legislação aplicável, por parte da Locatária.

9. CLÁUSULA NONA - PENALIDADES

9.1. Multa por Atraso no Pagamento do Aluguel e Serviços.

O atraso no pagamento do Aluguel e Serviços e de qualquer outro valor devido pela Locatária nos termos deste Contrato sujeitará a Locatária à multa no montante de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, devidamente corrigido de acordo com a variação positiva do Índice de Reajuste, nos termos da legislação em vigor, e acrescido dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total do débito em atraso apurado. Os juros de mora e a atualização monetária serão calculados pro rata die pelo período entre a data de vencimento do valor devido e a data do seu efetivo pagamento.

9.2. Multa Padrão por Inadimplemento Contratual.

Exceto nas hipóteses previstas nas cláusulas 9.1. e 9.3., todos os demais casos de violação de obrigações contratuais sujeitará a Parte infratora a uma multa não compensatória equivalente a 06 (seis) meses de Aluguel, sem prejuízo da Parte infratora responder pelos danos excedentes causados à outra Parte pela respectiva infração.

9.2.1. O pagamento da multa ora ajustada não exime a Locatária da obrigação de pagar o Aluguel e Serviços até a efetiva devolução do Imóvel à Locadora, na forma da Cláusula 9.1. Décima adiante, nem de ressarcir eventuais danos ocasionados ao Imóvel ou aos seus equipamentos e pertences.

9.3. Multa por Denúncia Antecipada.

Em caso de denúncia antecipada do presente Contrato pela Locatária, que deverá respeitar o procedimento previsto na cláusula 8.2. acima, esta sujeitar-se-á ao pagamento de multa equivalente a 04 (quatro) vezes o valor do Aluguel devido à época da resilição, calculada de acordo com a proporção prevista no artigo 4º da Lei 8.245/91.

9.3.1. Esclarecem as Partes que a Multa por Denúncia Antecipada, acima referida, será sempre contabilizada de forma integral a partir de cada renovação ou prorrogação do Prazo de Vigência do Contrato, reduzindo-se, na forma do artigo 4º da Lei 8.245/91, de forma proporcional ao referido período renovado ou prorrogado.

9.4. Cumulatividade das Multas.

Na medida em que as hipóteses de incidência das penalidades acima tenham natureza e causa distinta, estas poderão ser cumulativas, salvo pelas exceções expressamente referidas acima.

9.5. Valor Integral e Corrigido do Aluguel.

O Aluguel devido à época da resilição e mencionado nas cláusulas acima corresponderá, sempre, para fins de cálculo das multas, ao valor integral e corrigido do Aluguel, referido no caput do Item 5 do Quadro-Resumo, sem incidência de qualquer desconto.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E OBRIGAÇÕES PÓS-TÉRMINO

10.1. Devolução do Imóvel.

Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a Locatária devolver o Imóvel nas condições previstas nesta Cláusula Décima, nas mesmas condições atestadas no Termo de Vistoria Inicial, acessórios em perfeita ordem e equipamentos em pleno funcionamento, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, contendo todas as benfeitorias - não removíveis - realizadas nos termos da 6.1. acima, que a este serão incorporadas salvo, se a Locadora, por sua livre faculdade, optar por receber o Imóvel no seu estado original, isto é, no mesmo estado e condições do Termo de Vistoria Inicial, sem as benfeitorias realizadas, cabendo à Locatária, nesta hipótese, fazer a reposição, por sua conta e risco, no prazo que lhe for designado, sob pena de caracterizar-se infração contratual.

10.2. O atraso na devolução do Imóvel após terminado o contrato sujeitará a Locatária, a critério exclusivo da Locadora: (i) ao pagamento da multa prevista na Cláusula 9.2 acima, possuindo esta multa, neste caso, natureza compensatória, de forma que nada mais seja devido - exclusivamente à título de devolução defeituosa do Imóvel - pela Locatária, sem prejuízo da recusa do recebimento do Imóvel por força do inadimplemento de outras obrigações, na forma do presente Contrato; ou (ii) ao pagamento dos valores que seriam devidos a título de Aluguel durante o tempo em que aquela permanecer ocupando indevidamente o Imóvel, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos excedentes a que der causa por força desse atraso.

10.3. Vistoria Final.

Por ocasião do término ou rescisão do Contrato, será feita uma vistoria no Imóvel pelas Partes, com 30 (trinta) dias de antecedência à data pretendida para a efetiva devolução do Imóvel à Locadora, ocasião em que deverá ser elaborado o Termo de Vistoria Final contendo fotografias atualizadas e a descrição detalhada do estado de conservação do Imóvel na data da vistoria, a fim de se verificar a conformidade das condições do Imóvel tal como constou no Termo de Vistoria Inicial.

10.3.1. O não acompanhamento de um representante legal da Locatária à vistoria final do Imóvel implicará no reconhecimento e na concordância tácita de que os eventuais danos ou incorreções apurados e verificados quando da vistoria deverão ser imediatamente reparados pela mesma.

10.3.2. Caso da vistoria final não sejam verificados defeitos, as Partes agendarão data para a devolução do Imóvel à Locadora, mediante a assinatura de Termo de Devolução das Chaves.

10.3.3. Eventuais defeitos, imperfeições ou danos constatados durante a vistoria final serão ressalvados no Termo de Vistoria Final, a fim de que sejam reparados pela Locatária, sob sua responsabilidade e às suas expensas, caso em que a Locadora poderá demandar novas vistorias, a fim de verificar o andamento dos reparos.

10.3.4. Reparados os defeitos porventura verificados, de forma satisfatória, a critério da Locadora, as Partes agendarão visita final para a devolução do Imóvel à Locadora, mediante a assinatura de Termo de Devolução das Chaves.

10.3.5. Caso os reparos no Imóvel não sejam iniciados em 5 (cinco) dias contados do Termo de Vistoria Final ou não sejam concluídos pela Locatária no prazo fixado no Termo de Vistoria Final de acordo com a natureza dos reparos, a Locadora poderá optar por realiza-los diretamente e cobrar os respectivos custos da Locatária, mediante reembolso integral em até 5 (cinco) dias contados da comunicação que lhe for endereçada neste sentido, sob pena de incidência das penalidades previstas na Cláusula 9.1 deste Contrato sobre o valor total do débito, reconhecendo a Locatária, desde já, estes eventuais débitos e obrigações como dívida líquida e certa cobrável executivamente. Para fins de maior clareza, fica determinado que o Termo de Devolução das Chaves apenas será celebrado após a conclusão dos reparos de forma satisfatória, a critério da Locadora.

10.4. Termo de Devolução das Chaves.

O Termo de Devolução das Chaves apenas será emitido após (i) a integral quitação do Aluguel e Serviços devido, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 do presente; (ii) a regular satisfação de todas as obrigações ou débitos assumidos ou decorrentes do Contrato ou da utilização do Imóvel pela Locatária, inclusive quanto à reposição do Imóvel ao estado em que se encontrava quando da elaboração do Termo de Vistoria Inicial.

10.4.1. A celebração do Termo de Devolução das Chaves não exime a Locatária quanto a (i) vícios ou defeitos ocultos não identificados quando da vistoria final; e (ii) penalidades decorrentes da utilização do Imóvel, cujos fatos geradores sejam anteriores à respectiva data, lançados ou por lançar, mesmo que, eventualmente, sejam lançados em nome da Locadora ou de terceiros e cobrados após a devolução do Imóvel.

10.4.2. A Locatária se compromete a sanar ou quitar os vícios/defeitos ou débitos referidos na Cláusula 10.3.1 acima imediatamente a partir de seu conhecimento, sob pena de serem, facultativamente, sanados e/ou pagos e liquidados diretamente pela Locatária e cobrados da Locatária, com o que desde já concorda, sem ressalvas, reconhecendo estes eventuais débitos e obrigações como dívida líquida e certa cobrável executivamente. O atraso, pela Locatária, no reembolso de qualquer montante adiantado pela Locadora com fundamento nesta Cláusula ensejará a aplicação das penalidades previstas na Cláusula 9.1 deste Contrato.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - SEGURO E SINISTRO

11.1. Seguro.

A Locatária deverá manter o Imóvel segurojunto à seguradora de primeira linha, a ser aprovada previamente pela Locadora, contra os riscos de incêndio e danos ao Imóvel e responsabilidade civil contra terceiros durante todo o período em que estiver na posse do Imóvel.

11.1.1. A apólice, que deverá ser renovada a cada período de 12 (doze) meses, deverá ter a Locadora como beneficiária e será a esta entregue em até 30 (trinta) dias contados do início de cada período de cobertura.

11.1.2. A Locadora não se responsabilizará por quaisquer danos físicos ou materiais que ocorrerem em consequência de incêndio ou acidentes nas dependências do Imóvel.

11.1.3. Independentemente do limite de cobertura de seguro da Locatária, esta se responsabilizará completamente pelos prejuízos sofridos por terceiros e pela Locadora em decorrência da utilização do Imóvel, bem como responsabilizar-se-á pela integral reposição do Imóvel ao estado em que lhe fora entregue, conforme atestado no Termo de Vistoria Inicial.

11.2. **Sinistro.** Na hipótese de sinistro que destrua total ou parcialmente o Imóvel, não se rescindirá a locação, que ficará interrompida pelo período de tempo necessário às obras de reconstrução ou aos reparos que se fizerem necessários.

11.2.1. Se a destruição for total, obriga-se a Locatária a entregar imediatamente o Imóvel atingido para reconstrução, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento do Aluguel.

11.2.2. Se, no entanto, a destruição for apenas parcial, obriga-se a Locatária a pagar o Aluguel proporcionalmente às partes que não forem atingidas e que continuarem a ser ocupadas, desde que entregue imediatamente aquelas áreas que deverão ser objeto de reconstrução, sob pena de continuar responsável pela totalidade do Aluguel.

11.2.3. Caso a destruição total ou parcial seja motivada por negligência, imperícia ou mau uso das instalações pela Locatária, inclusive quanto às benfeitorias e obras autorizadas ou que tenham sido realizadas em contrariedade às posturas municipais, obriga-se a Locatária a pagar integralmente o Aluguel conforme o pactuado na Cláusula 11.2.2 acima até a reconstrução total do Imóvel, além de cobrir as despesas de reconstrução total do Imóvel que o seguro porventura não venha a resarcir.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AUTORIZAÇÕES E INSTALAÇÕES

12.1. **Autorizações e Licenças.** A Locatária deverá obter e manter vigentes, durante todo o Prazo do Contrato, todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das suas atividades no Imóvel, responsabilizando-se ainda por todas as consequências da prática de tais atividades ou do descumprimento da disposição aqui contida, sob pena de infração contratual. A Locatária se compromete a apresentar as autorizações, licenças e alvarás vigentes, sempre que solicitada pela Locadora.

12.1.1. Na eventualidade de vir a ser constatada a inexistência ou insuficiência de documentação legal ou técnica exigida pelas autoridades competentes, concordam as Partes que caberá à Locatária proceder às correções ou complementações necessárias, por sua exclusiva conta e risco, isentando a Locadora de qualquer responsabilidade.

12.1.2. É também de responsabilidade da Locatária a verificação, junto aos órgãos públicos competentes, da possibilidade de instalação, no Imóvel locado, do ramo de negócio pretendido, inclusive com relação à lei de zoneamento e tipo de edificação, realizando no Imóvel e respectiva documentação, as suas expensas, as adaptações que se fizerem necessárias.

12.1.3. Diante do disposto na Cláusula anterior, a Locatária não poderá se valer de qualquer restrição à sua instalação no Imóvel, à obtenção de alvarás e licenças de instalação, funcionamento e produção decorrentes das suas atividades para pleitear a resolução deste Contrato ou eximir-se do cumprimento de qualquer obrigação que tenha assumido em decorrência do presente instrumento, mesmo que a restrição seja decorrente da edição de norma posteriormente à assinatura deste Contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - GARANTIA LOCATÍCIA

13.1. **Garantia Locatícia.** A Locatária oferece à Locadora a Garantia especificada no Item 8 do QuadroResumo e na forma lá prevista.

13.1.1. A Garantia responderá pelo pagamento do Aluguel, multas ou outros valores devidos por força deste Contrato em caso de não pagamento pela Locatária, bem como por todos os acréscimos que incidirem sobre os débitos da Locatária, quer sejam estes aplicados em decorrência de cláusula contratual ou da legislação em vigor, sendo certo, entretanto, que a execução da Garantia não implicará na automática quitação de todos débitos e encargos devidos pela Locatária, na medida em que o valor excedente à Garantia continuará sendo integralmente devido pela Locatária.

13.1.2. A falha da Locatária em atender as obrigações previstas nesta Cláusula Décima Terceira será considerada infração contratual, passível de rescisão deste Contrato.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOCUMENTOS INTEGRANTES

14.1. **Documentos Integrantes.** Integram o presente Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, para todos os fins de direito:

- (i) o Quadro-Resumo;
- (ii) a Convenção de Condomínio ([Anexo A](#));
- (iii) o Regimento Interno do Edifício ([Anexo B](#));
- (iv) o Termo de Vistoria Inicial;
- (v) ao término do Prazo, o Termo de Vistoria Final e o Termo de Devolução das Chaves e Encerramento Contratual;
- (vi) Contrato Social ou Estatuto, consolidados e vigentes, das Partes;
- (vii) Procuração ou documento que comprove os poderes de representação das Partes.
- (viii) Cópia da identidade dos signatários do Contrato;
- (ix) inventário; e
- (x) Especificações da locatária.

14.1.1. A Locatária recebe, neste ato, uma cópia dos documentos mencionados nas alíneas (i) a (iv) da Cláusula 14.1 acima, valendo o presente instrumento como recibo, e declara expressamente conhecer os seus termos, aos quais adere integralmente, reconhecendo que a inobservância de seus termos e condições constituem infração contratual.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. **Cessão, Transferência, Sublocação ou Empréstimo.** A Locatária não poderá ceder ou transferir o Contrato, ainda que parcialmente, a terceiros, nem sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da Locadora.

15.2. **Ausência de Novação.** A tolerância por qualquer das Partes, quanto às infrações, pela outra Parte, de qualquer disposição contida neste Contrato não implicará a novação de direitos e obrigações aqui instituídos nem precedente para o fim de desobrigá-las de seus encargos, não implicando, por conseguinte, em nenhuma alteração contratual.

15.3. **Desapropriação.** Em caso de desapropriação do Edifício, a Locadora se exime de qualquer responsabilidade decorrente do presente Contrato, sendo facultado à Locatária agir contra o poder expropriante, caso entenda da sua conveniência.

15.4. **Comunicações.** Todas as intimações, notificações relativas ao presente Contrato serão enviadas aos endereços das Partes constante do Item 1 do Quadro-Resumo, inclusive quanto às citações, intimações e notificações judiciais relativas à presente locação, as quais poderão ser realizadas por escrito mediante correspondência enviada com aviso de recebimento ou e-mail, sem prejuízo das demais formas previstas no Código de Processo Civil, para efeito do artigo 58, IV, da Lei n.º 8.245/91.

15.4.1. Caso a Locatária altere o endereço de sua sede e não comunique à Locadora por escrito com antecedência, todas as citações e comunicados enviados para o endereço constante no Item 1 do Quadro-Resumo serão considerados como válidos e eficazes para todos os efeitos.

15.5. **Publicidade do Imóvel.** A Locatária desde já autoriza a Locadora a utilizar, em materiais de *marketing*, imagens do Imóvel obtidas previamente ou posteriormente à celebração do presente Contrato, de forma que, nesta segunda hipótese, fica, desde já, autorizada a fotografar o Imóvel tal como utilizado pela Locatária, devendo, em tal hipótese, ser sempre respeitada a privacidade da Locatária, sem fazer referência direta ou indireta a esta, salvo se a Locatária, expressamente, autorizar, por qualquer forma, a divulgação do seu nome e/ou outras informações pessoais.

15.6. **Confidencialidade.** As partes comprometem-se a não divulgar a terceiros, sob qualquer hipótese, os termos e condições deste negócio.

15.7. **Cumprimento das leis anticorrupção.** As Partes, seus diretores, conselheiros, prepostos, representantes e colaboradores, bem como qualquer pessoa por cujos atos ou inadimplimentos possam ser responsáveis, ou qualquer pessoa que atue em seu nome, não ofertarão ou aceitarão pagamentos ou qualquer tipo de benefício a nenhuma pessoa em violação às Leis nº. 8.429/92 e 12.846/13 e seu respectivo decreto nº. 8.420/2015, ou mesmo às leis anticorrupção internacionais do Estados Unidos da América (Foreign Corrupt Practices Act - FCPA) e do Reino Unido (Bribery Act 2010), as quais são de inteiro teor e conhecimento das Partes, por força das quais são proibidas qualquer oferta direta ou indireta, pagamento ou recebimento de dinheiro ou qualquer coisa de valor de/para qualquer pessoa - inclusive, sem limitação, qualquer servidor público, organização internacional, partido político, oficial de partido ou candidato a cargos políticos - para fins de: **a)** obter, manter ou instruir negócios; **b)** garantir qualquer vantagem imprópria na condução de negócios; **c)** obter autorizações ou licenças públicas; e **d)** aliciar a realização imprópria de qualquer função pública ou comercial; cabendo, ademais, 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.

15.7.1. À luz do disposto acima, as Partes declaram e garantem que durante o cumprimento de suas obrigações segundo o presente Contrato, ou de outro modo com relação ao presente Contrato, não ofertaram tampouco realizaram, bem como concordam que não ofertarão ou farão qualquer tipo de pagamento, transação ou troca de vantagens que seja passível de questionamento à luz das referidas leis nacionais e internacionais, sob pena de violação grave e, por sua vez, rescisão do presente Contrato e obrigação de indenização de todo e qualquer dano, seja direto e/ou indireto, material e/ou moral, que disso possa advir, sem qualquer prejuízo ou limitação em relação às penalidades previstas neste Contrato.

15.8. **Poderes de Representação.** As Partes declaram que possuem os poderes necessários para celebrar e cumprir integralmente com este Contrato, de forma que a assinatura e a formalização deste Contrato foram e continuam devidamente aprovadas pelos seus respectivos órgãos societários competentes.

15.9. **Solução de Controvérsias.** Tudo quanto for devido em razão deste Contrato será resolvido amigavelmente entre as Partes. Verificando as Partes a impossibilidade de solução amigável e recorrendo às vias judiciais, por meio da ação adequada, a Parte perdedora deverá arcar com os honorários advocatícios e despesas processuais suportadas pela outra Parte. Tudo o quanto for devido em razão deste Contrato, que não for pago amigavelmente, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios que o credor despende para a defesa de seus direitos.

15.10. **Foro.** As Partes elegem o foro da Comarca de Brasília no Distrito Federal, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia no que tange a este Contrato.

15.11. As Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecerem como válidas as assinaturas eletrônicas também na plataforma DocuSign, como forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico. A formalização dos termos na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

E por estarem, assim, ambas as Partes de acordo, rubricam e assinam o presente instrumento, na presença de 02 (duas) testemunhas devidamente identificadas, para que surta os seus jurídicos e legais efeitos.

ANDRÉ LONGO ARAÚJO DE MELO
Diretor-Presidente - LOCATÁRIA

JOÃO ELIAS MOKDISS
Cargo: Sócio Administrador

Representante Legal - LOCADORA

SAMIR MOKDISSI
Cargo: Sócio Administrador
Representante Legal - LOCADORA

JOSE MENEZES NETO
Testemunha - LOCATÁRIA

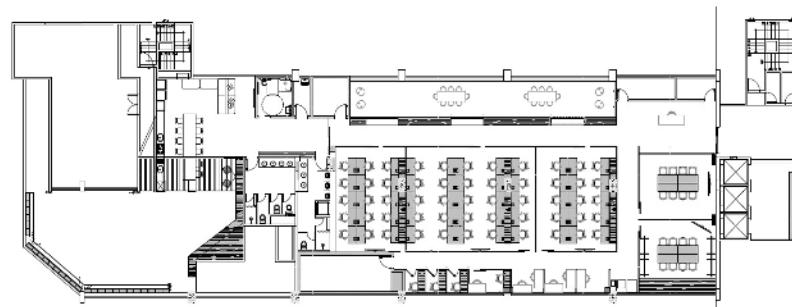
ELCIONE DINIZ MACEDO
Testemunha - LOCATÁRIA

JOÃO VICTOR CARNEIRO MOKDISSI
[REDACTED]
Testemunha - LOCADORA

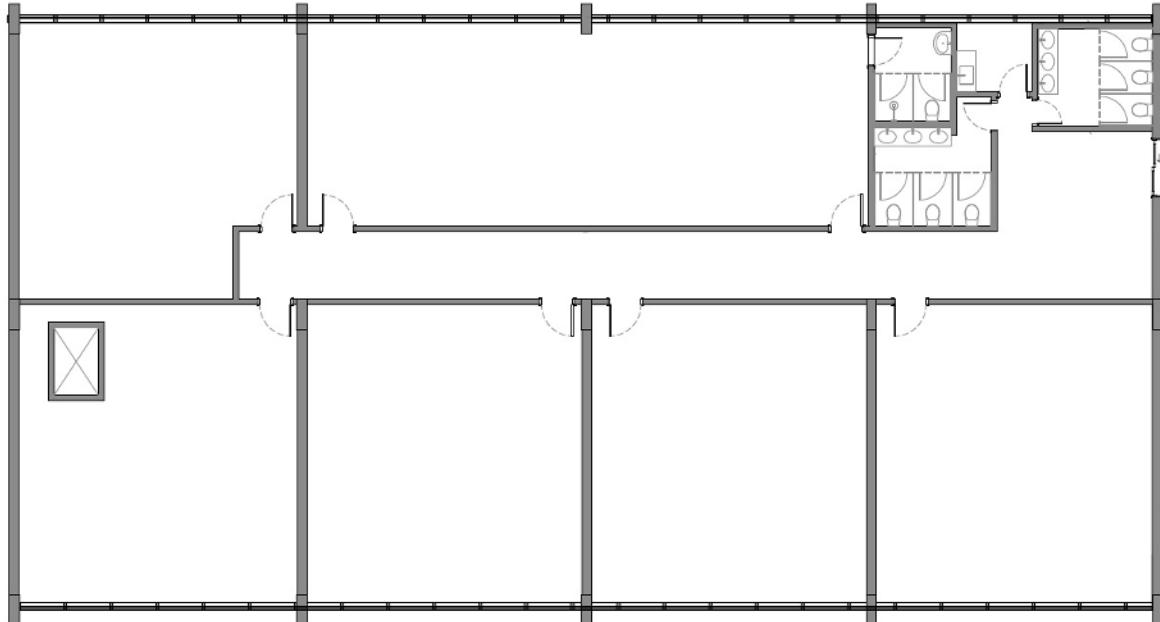
GABRIEL VIEIRA ARENHART
[REDACTED]
Testemunha - LOCADORA

Anexo X - Especificações da Locatária

Planta Baixa Unidade 501 Atual

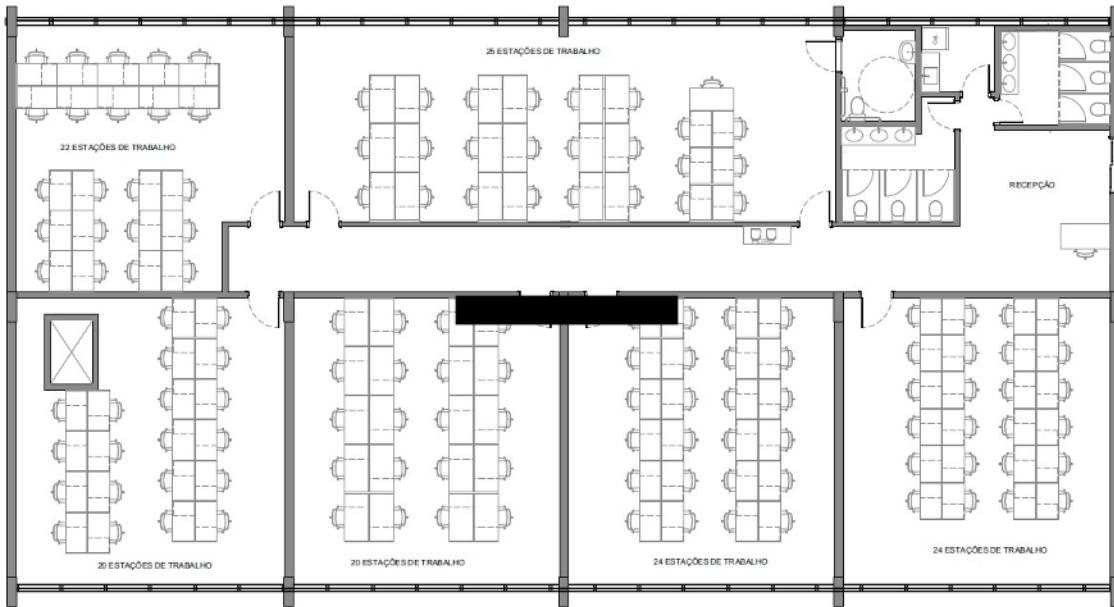


Planta Baixa Unidade 402 Atual



Brasília, na data da assinatura eletrônica.

Planta Baixa Unidade 402 - Após adaptação às necessidades da Locatária mediante investimento realizado pela Locadora, a unidade ficará assim:



Ajustes na Unidade 402 às necessidades da Locatária mediante investimento realizado pela Locadora

ESCOPO AJUSTES A SEREM REALIZADOS PELA LOCADORA NA SALA 402 CONFORME NECESSIDADES E SOLICITAÇÕES DA LOCATÁRIA

| ITEM | DESCRÍÇÃO DO ITEM |
|----------|---|
| 1 | ACESSIBILIDADE |
| 1.1 | Ajuste de abertura de portas das salas para 90 cm em madeira, em cor amadeirada próxima a presente no local. |
| 1.2 | Adequação do banheiro existente para atender aos padrões de acessibilidade (banheiro PCD). |
| 2 | ELÉTRICA CABEAMENTO E INFRAESTRUTURA DE DADOS |
| 2.1 | Fornecimento e instalação do cabeamento de dados e elétrica. |
| 2.2 | Três tomadas em cada uma das 135 estações de trabalho. |
| 2.3 | Um ponto de rede em cada uma das 135 estações de trabalho. |
| 2.4 | Wi-fi distribuídos na sala. |
| 3 | INFRAEST. AR CONDICIONADO |
| 3.1 | Fornecimento e instalação de aparelhos de ar-condicionado dimensionadas conforme a quantidade de ocupantes de cada sala |
| 4 | CONTROLE DE ACESSO BIOMETRIA |
| 4.1 | Fornecimento de leitor biométrico para controle de acesso por biometria na entrada da sala. |
| 5 | ELETRODOMÉSTICO |
| 5.1 | Fornecimento de microondas, geladeiras e filtro. |
| 6 | MOBILIÁRIOS |
| 6.1 | Montagem e instalação de 135 estações de trabalho. |
| 6.2 | Montagem de 135 cadeiras. |



Documento assinado eletronicamente por **Jose Menezes Neto, Gestor(a) Executivo(a) - Unidade de Logística, Suprimentos e Patrimônio**, em 11/11/2025, às 16:55, 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 **Elcione Diniz Macedo, Gestor(a) Executivo(a) - Unidade de Infraestrutura**, em 11/11/2025, às 17:05, 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 **Gabriel Vieira Arenhart, Usuário Externo**, em 11/11/2025, às 17:20, 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 **Joao Elias Mokdissi, Usuário Externo**, em 11/11/2025, às 18:10, 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 **Samir Mokdissi, Usuário Externo**, em 11/11/2025, às 18:21, 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 11/11/2025, às 20:18, 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 **João Victor Carneiro Mokdissi, Usuário Externo**, em 11/11/2025, às 22:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.agenciasus.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0155862** e o código CRC **6B409241**.