

CONTRATO Nº 20/2026

Processo nº AGSUS.004453/2025-71

|  |  |
|--|--|
|  | <b>CONTRATO, QUE FAZEM ENTRE SI A AGÊNCIA BRASILEIRA DE APOIO À GESTÃO DO SUS (AgSUS) E SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA.</b> |
|--|--|

**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, neste ato representada por seu 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. SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 04.160.297/0001-03, com sede na Av. Presidente Kennedy - nº 77 - Santa Luzia - Manaus-AM - CEP: 69.074-358, neste ato representado por sua procuradora CRISTIANE CASTELO BRANCO DA CUNHA, inscrita no CPF: 633.577.802-59, residente e domiciliada à Rua Dr. Thomas, nº 121 - Ed. Orquídeas - Apto 602 - Nossa Senhora das Graças - Manaus-AM - Cep: 69053-035, doravante designada neste ato como **LOCADORA**.

RESOLVEM, de comum acordo, e na melhor forma de direito, celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Processo de Inexigibilidade de licitação AGSUS.004453/2025-71, em conformidade com o Art. 13 da Resolução CDA nº 23, de 10 de junho de 2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. O presente instrumento tem por objeto a locação de duas (02) salas comerciais de propriedade do(a) LOCADOR(A), situadas à Rua Tiodolina Cordeiro (antiga Rua E), nº 127, Conjunto Eldorado, Bairro Parque Dez de Novembro, CEP 69.050-200, Manaus/AM, sendo uma delas localizada no pavimento térreo e a outra identificada como sala nº 04, no segundo (2º) pavimento, destinados a sediar o Escritório Regional e o Escritório Distrital da **LOCATÁRIA**, voltados ao atendimento do Distrito Sanitário Especial Indígena de Manaus/AM (DSEI-Manaus/AM).

1.2. A Proposta Comercial da **LOCADORA**, faz parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição, cujo teor as partes se obrigam e declaram ter pleno conhecimento.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA**

2.1. O presente contrato terá duração de **36 (trinta e seis) meses** a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado mediante avaliação da necessidade, oportunidade e conveniência da **LOCATÁRIA**, e demonstrando-se o interesse da **LOCADORA**.

2.2. **Os efeitos financeiros do presente contrato passarão a repercutir a partir da efetiva entrega das chaves do imóvel.**

2.3. A solicitação de prorrogação da **LOCADORA** deve ser feita por escrito com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência do vencimento do contrato, podendo ser dispensado a critério do **LOCATÁRIA**.

2.4. A prorrogação da vigência poderá ser realizada por períodos iguais e sucessivos, mediante termo aditivo, conforme estipulado nos termos do Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR**

3.1. O valor estimado total, objeto do presente contrato é de **R\$ 658.536,84 (seiscentos e cinquenta e oito mil quinhentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos)**.

| Nº | DESCRIÇÃO  | PERIODICIDADE | VALOR MENSAL  | VALOR TOTAL    |
|----|--|---------------|---------------|----------------|
| 1  | <b>Áreas úteis</b><br>Sala de reunião: 12.81m <sup>2</sup><br>Sala de coordenação regional: 14.12m <sup>2</sup><br>Sala de coordenação distrital: 10,14 m <sup>2</sup><br><br>Recepção: 13.90 m <sup>2</sup><br>Banheiro 1 (PCD): 1.93m <sup>2</sup><br>Ambiente compartilhado regional: 24.25m <sup>2</sup><br>Copa: 2.76m <sup>2</sup><br>Pequeno depósito: 1,16 m <sup>2</sup><br>Banheiro 2: 3.72m <sup>2</sup><br>Área de armazenagem: 7.69m <sup>2</sup><br>Banheiro 3: 3.41m <sup>2</sup><br>Ambiente compartilhado distrital: 14,42 m <sup>2</sup><br>Copa: 10,36 m <sup>2</sup> | 36 meses      | R\$ 18.292,69 | R\$ 658.536,84 |

|                           |  |                      |                       |
|---------------------------|--|----------------------|-----------------------|
| <b>infraestrutura</b>     | Água Encanada<br>Energia Elétrica<br>Rede de Esgoto<br>Rede Pluvial<br>Iluminação Pública<br>Coleta de Lixo<br>Segurança Pública<br>Estacionamento interno |                      |                       |
| <b>VALOR TOTAL MENSAL</b> |  | <b>R\$ 18.292,69</b> |                       |
| <b>VALOR TOTAL ANUAL</b>  |  |                      | <b>R\$ 658.536,84</b> |

3.2. O valor da locação inclui a cessão de uso do imóvel, não sendo incluído os custos com energia elétrica. Os custos com IPTU e água serão de responsabilidade da **LOCADORA**, bem como demais itens previstos na proposta de locação apresentada e que faz parte integrante do presente contrato como apresentado na Cláusula primeira - DO OBJETO.

3.3. Os pagamentos devidos à **LOCADORA** serão realizados exclusivamente com base no descritivo na tabela acima, devidamente atestados pelos(as) Fiscais do Contrato da **LOCATÁRIA**.

#### 4. CLÁUSULA QUARTA - DA GARANTIA LOCATÍCIA

4.1. Como condição essencial para a efetivação do presente contrato, a **LOCATÁRIA** entregará à **LOCADORA** o montante de **R\$ 36.585,38 (trinta e seis mil quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e oito centavos)** a título de caução em dinheiro, depositados em conta bancária de titularidade da **LOCADORA**.

4.2. A caução em dinheiro não poderá ser compensada ou considerada como pagamento de aluguel, salvo autorização expressa da **LOCATÁRIA**.

4.3. A caução será devolvida à **LOCATÁRIA** no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da emissão do relatório final de devolução do imóvel, desde que:

- a) O imóvel seja restituído nas condições previstas neste contrato; e
- b) Não haja pendências financeiras ou de qualquer outra natureza atribuídas à **LOCATÁRIA**.

4.4. O valor da caução será atualizado monetariamente, com base no mesmo índice de remuneração de caderneta de poupança, vigente no período.

4.5. A caução poderá ser utilizada, total ou parcialmente, para cobrir:

- a) Aluguéis vencidos e não pagos;
- b) Despesas ordinárias inadimplidas (ex: luz);
- c) Danos ao imóvel não caracterizados como desgaste natural; e
- d) Multas rescisórias contratuais, se aplicáveis.

4.6. Caso a **LOCADORA** não restitua a caução no prazo previsto no subitem 4.3 acima, o valor atualizado da caução constituirá título executivo extrajudicial em favor da **LOCATÁRIA**, nos termos da legislação vigente.

#### 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO E EMISSÃO DE DOCUMENTOS FISCAIS

5.1. O pagamento do valor devido será efetuado por meio de boleto bancário ou transferência eletrônica em conta bancária de titularidade da procuradora da **LOCADORA: Banco Bradesco (237) - Agência 938 - Conta Corrente 85677-0 - CPF: 633.577.802-59**. O prazo para pagamento será de até 15 (quinze) dias corridos contados do encerramento do mês de utilização do imóvel, condicionado à apresentação e aprovação da respectiva nota fiscal, fatura ou boleto, devidamente conferido e validado pelo responsável técnico designado neste contrato.

5.2. A **LOCADORA** deverá encaminhar o documento de cobrança contendo, de forma detalhada, as importâncias devidas, por meio eletrônico (e-mail) à **LOCATÁRIA**, mediante confirmação de recebimento.

5.3. Na hipótese de a **LOCADORA** não emitir Nota Fiscal Eletrônica, será admitido o envio do boleto correspondente, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

5.4. Verificado erro no documento fiscal ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o título será devolvido à **LOCADORA**, ficando suspenso o pagamento até a devida regularização, momento a partir do qual o prazo de quitação será reiniciado, sem qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

5.5. Emissão Obrigatória de Nota Fiscal: A partir do momento em que a legislação tornar obrigatória a emissão de Nota Fiscal para contratos de locação de imóveis, a **LOCADORA** ficará obrigada a emitir a respectiva Nota Fiscal em conformidade com os requisitos legais aplicáveis. O descumprimento desta obrigação ensejará a suspensão do pagamento até a regularização, sem qualquer ônus adicional para a **LOCATÁRIA**.

5.6. Fica vedada a cobrança, pela **LOCADORA**, de quaisquer taxas, encargos ou valores adicionais à **LOCATÁRIA** ou a seus beneficiários que não estejam expressamente previstos neste contrato.

#### 6. CLÁUSULA SEXTA - DA ORIGEM DOS RECURSOS

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

| Centro de Custo                                 | Plano Financeiro                  | 2026                  | 2027           | 2028           | 2029         |
|---|-----------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------|
| 1.3.24.01.01 - Escritório Manaus/AM - Distrital | 2.1.1.07.010 - Locação de Imóveis | R\$ 100.609,80        | R\$ 109.756,14 | R\$ 109.756,14 | R\$ 9.146,34 |
| 1.3.37.01.01 - Escritório Manaus/AM - Regional  |                                   | R\$ 100.609,79        | R\$ 109.756,14 | R\$ 109.756,14 | R\$ 9.146,35 |
| <b>TOTAL</b>                                    |                                   | <b>R\$ 658.536,84</b> |                |                |              |

| Centro de Custo                                 | Plano Financeiro                     | Valor         |
|---|--------------------------------------|---------------|
| 1.3.24.01.01 - Escritório Manaus/AM - Distrital | 1.1.1.01.010 - Garantias Contratuais | R\$ 18.292,69 |
| 1.3.37.01.01 - Escritório Manaus/AM - Regional  |                                      | R\$ 18.292,69 |

**7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIA**

7.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

- a) Efetuar o pagamento à **LOCADORA**, de acordo com o prazo ora estabelecido;
- b) utilizar o imóvel exclusivamente para os fins previstos neste contrato, respeitando regras de convivência, segurança e normas internas da **LOCADORA**;
- c) zelar pela conservação do imóvel, mantendo-o em perfeitas condições de uso e segurança;
- d) obter, às suas expensas, as licenças, alvarás e autorizações exigidos pelos órgãos competentes para o exercício de sua atividade comercial no imóvel locado, salvo nos casos de responsabilidade da **LOCADORA**;
- e) não realizar alterações estruturais no imóvel sem autorização prévia e por escrito da **LOCADORA**;
- f) manter em dia o pagamento do aluguel e encargos, tais como: energia elétrica, entre outros, assumindo integral responsabilidade por esses custos durante o período da locação;
- g) assegurar que as atividades exercidas no imóvel não causem transtornos ou riscos à vizinhança, especialmente no que diz respeito a ruídos, emissão de poluentes, armazenamento de materiais perigosos ou outras práticas que possam comprometer a segurança e a ordem pública;
- h) não ceder, transferir ou sublocar o imóvel, total ou parcialmente, sem a prévia e expressa autorização da **LOCADORA**;
- i) obedecer às normas internas do imóvel, bem como respeitar as exigências de segurança e acessibilidade determinadas;
- j) entregar o imóvel no final do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo desgastes naturais pelo uso regular, sendo responsável por eventuais reparos decorrentes do mau uso ou negligência; e
- k) informar à **LOCADORA**, por escrito, os fiscais responsáveis pelas tratativas entre a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**.
- l) execução das atividades de limpeza e manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado instalados nas salas.

**8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

8.1. A **LOCADORA** obriga-se a cumprir e fazer cumprir o disposto:

- a) Entregar o imóvel à **LOCATÁRIA** em perfeitas condições de uso e conservação, plenamente apto à finalidade declarada neste contrato e na respectiva Proposta Comercial, garantindo a inexistência de vícios ocultos que possam comprometer ou impedir sua adequada utilização;
- b) assegurar que o imóvel esteja regularizado perante os órgãos competentes, incluindo matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, pagamento atualizado de tributos anteriores e posteriores como  **IPTU e água** e eventuais tributos em conformidade com as normas municipais de uso do solo e zoneamento para a atividade comercial;
- c) fornecer à **LOCATÁRIA** os documentos necessários para obtenção de alvarás e licenças, caso seja exigido por órgãos públicos, sem que isso implique em qualquer ônus adicional à **LOCATÁRIA**;
- d) realizar as manutenções estruturais e reparos necessários no imóvel, exceto aqueles que sejam decorrentes do mau uso pela **LOCATÁRIA**, cabendo a este último a responsabilidade por pequenos reparos e adaptações relacionadas à sua atividade comercial;
- e) garantir o direito da **LOCATÁRIA** ao uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato, abstendo-se de qualquer interferência indevida que possa prejudicar a posse ou o funcionamento do estabelecimento;
- f) não modificar unilateralmente as condições do contrato, salvo nos casos permitidos por lei ou mediante acordo entre as partes;
- g) responder por defeitos estruturais preexistentes ou decorrentes do desgaste natural do imóvel, comprometendo-se a solucionar problemas que comprometam a segurança ou a funcionalidade do espaço locado;
- h) permitir que a **LOCATÁRIA** utilize o imóvel para a atividade comercial declarada, desde que respeitadas as normas legais e contratuais;
- i) prestar todos os esclarecimentos e apoio necessários sobre o imóvel, incluindo histórico de manutenções, funcionamento de instalações elétricas, hidráulicas e estruturais, bem como a existência de quaisquer restrições ao seu uso;
- j) não retomar o imóvel antes do término do contrato, salvo nos casos previstos na legislação vigente, garantindo a estabilidade da locação para o desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**;
- k) comunicar previamente à **LOCATÁRIA** qualquer alteração na titularidade do imóvel ou eventual venda, respeitando o direito de preferência previsto na legislação vigente;
- l) arcar com tributos e encargos que, por lei, sejam de sua responsabilidade, bem como os constantes no item 3.2 deste contrato, exceto aqueles que foram expressamente atribuídos à **LOCATÁRIA** a partir da assinatura deste contrato, como taxas de consumo e despesas operacionais;
- m) zelar pelo cumprimento deste contrato, garantindo que os direitos da **LOCATÁRIA** sejam respeitados conforme estabelecido na legislação vigente;
- n) acatar as orientações da **LOCATÁRIA**, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;
- o) não veicular nenhuma publicidade acerca do contrato ou imagem da instituição, salvo se houver prévia autorização da **LOCATÁRIA**;
- p) assegurar a disponibilização do espaço com elevado padrão de qualidade e confiabilidade;
- q) disponibilização de mobília, climatização, sistema de segurança, copa equipada, banheiros completos e garantia de adequações de acessibilidade (rampa, piso tátil, alargamento de porta).

**9. CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTE**

9.1. O reajuste com base no índice econômico acordado poderá ser aplicado após o transcurso de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, para a primeira aplicação. Para os reajustes subsequentes, o marco inicial para a contagem do prazo de 12 meses será a data do último reajuste aplicado.

9.2. O índice a ser utilizado para fins de reajuste será o IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), ou outro que venha a

substituí-lo oficialmente.

9.3. Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação expressa da **LOCADORA**, em até 30 (trinta) dias do vencimento do contrato.

9.4. A aplicação do reajuste somente ocorrerá mediante anuência formal da **LOCATÁRIA**, a ser efetivada por termo aditivo ou apostilamento contratual.

9.5. Caso a **LOCADORA** não manifeste interesse no reajuste durante a vigência contratual, perderá o direito de pleiteá-lo retroativamente, configurando-se a preclusão do direito, tanto com a assinatura de eventual termo de prorrogação quanto com o encerramento do contrato.

9.6. A aplicação do reajuste impactará diretamente o valor global do contrato, especialmente em casos de prorrogação, devendo esse acréscimo ser considerado nos ajustes contratuais subsequentes.

#### 10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO E GESTÃO CONTRATUAL

10.1. A forma de execução, critérios de aceitação do objeto, exigências, requisitos, atribuições, prazos, local de prestação dos serviços, observações e outros deverão estar em conformidade com a proposta comercial da **LOCADORA**, que é parte integrante deste contrato.

10.2. Qualquer tratativa ou dúvida deverá ser direcionada aos Fiscais de Contrato designados pela **LOCATÁRIA**.

10.3. Qualquer ajuste ou alteração de datas ou cronograma de execução deverá ser acordado por escrito entre as partes e autorizada pela **LOCATÁRIA**.

10.4. Todas as comunicações referentes ao presente Contrato serão efetuadas por escrito, por meio de carta protocolada, correio ou correio eletrônico ("e-mail"), todos com aviso de recebimento.

#### 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PENALIDADES

11.1. Sem prejuízo da rescisão unilateral do presente Termo de Contrato, bem como da apuração das responsabilidades civis e penais cabíveis à **LOCADORA**, nos casos de inexecução total ou parcial de suas obrigações, a **LOCATÁRIA** poderá aplicar as penalidades previstas no Capítulo VIII do Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS, assegurado a ampla defesa e o contraditório.

#### 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO

12.1. O inadimplemento total ou parcial injustificado, a execução deficiente, irregular ou inadequada na prestação dos serviços, ensejará a **LOCATÁRIA** o direito à rescisão do contrato, sem prejuízo de outras penalidades previstas no Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS, em especial por:

- a) o não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais, especificações e prazos.
- b) subcontratação, cessão ou transferência total ou parcial, sem prévia anuência ou autorização escrita da **LOCATÁRIA**.
- c) declaração de falência e recuperação judicial da **LOCADORA**, assim como a instauração de insolvência civil ou dissolução da sociedade.
- d) quebra do sigilo profissional.
- e) utilização, em benefício próprio ou de terceiros, de informações não divulgadas ao público e às quais tenham acesso por força de suas atribuições contratuais, contrariando condições estabelecidas.
- f) interrupção da prestação dos serviços, sem justa causa ou sem autorização da **LOCATÁRIA**.
- g) ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

12.2. A rescisão antecipada do contrato, por iniciativa de qualquer das partes e sem justa causa, sujeitará a parte que lhe der causa ao pagamento de multa compensatória equivalente a 03 (três) meses do valor vigente do aluguel.

12.3. A multa prevista no item anterior não será devida quando a rescisão antecipada ocorrer após 12 (doze) meses de vigência contratual, por iniciativa de qualquer das partes, desde que haja prévia comunicação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.4. Com exceção do item "g" supra, as demais hipóteses deverão ser precedidas de notificação.

12.5. Verificada situação concreta e devidamente caracterizada de risco iminente, capaz de comprometer a segurança de pessoas, a integridade do imóvel ou a continuidade das atividades desenvolvidas no local, a **LOCATÁRIA** poderá, de forma motivada, adotar providências acauteladoras estritamente necessárias à contenção do risco, independentemente de prévia manifestação da **LOCADORA**.

12.5.1. A **LOCADORA** será formalmente comunicada acerca das providências adotadas em prazo razoável, assegurada, sempre que possível e não caracterizada urgência extrema, oportunidade de manifestação, devendo as medidas adotadas observar os critérios de necessidade, proporcionalidade e temporalidade.

#### 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - COMPLIANCE E ANTICORRUPÇÃO

13.1. As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e a Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/2013) e a Lei contra Lavagem de Dinheiro 9.613/1992, se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados.

13.2. As Partes declaram que manterão até o final da vigência deste contrato conduta ética e máximo profissionalismo na execução do objeto do presente instrumento.

#### 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS E SIGILOSAS

14.1. Durante a vigência deste contrato e pelo período adicional de 5 (cinco) anos após o seu término, a **LOCADORA** se compromete a manter em segredo e sigilo e a não transmitir a ninguém as informações confidenciais que tomar conhecimento nem as que receber diretamente da **LOCATÁRIA**, bem como a não usar as informações confidenciais para outra finalidade que não a mencionada no Objeto, sendo vedada a divulgação, distribuição ou disseminação a terceiros.

14.2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** tolerar eventual descumprimento da obrigação e/ou disposições legais, não aplicando à **LOCADORA** qualquer sanção, isso não constituirá inovação ou renúncia de direitos, nem precedentes a serem futuramente invocados pela **LOCADORA**, sendo considerada tal tolerância como mera liberalidade.

14.3. Caso seja infringido o disposto na presente cláusula, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar previamente à **LOCADORA** para prestar esclarecimentos, no prazo de 15 (quinze) dias. Caso seja apurada a culpa da **LOCADORA**, este(s) responderá(ão) pelas perdas e danos que o evento der causa.

#### 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

15.1. A **LOCADORA**, por si e por seus colaboradores, obriga-se, sempre que aplicável, a atuar no presente contrato em conformidade com a Legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física identificada ou identificável e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos dados da **LOCATÁRIA**, o que inclui os dados de terceiros a ela vinculados a vigência deste contrato e pelo período adicional de 5 (cinco) anos após o seu término.

15.2. A **LOCADORA** se compromete a manter em segredo e sigilo e a não transmitir a ninguém as informações confidenciais que tomar conhecimento nem as que receber diretamente da **LOCATÁRIA**, bem como a não usar as informações confidenciais para outra finalidade que não a mencionada no Objeto, sendo vedada a divulgação, distribuição ou disseminação para terceiros.

#### 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO USO DAS MARCAS

16.1. Fica desde já convencionado entre as Partes que não poderão usar, autorizar o uso, sublicenciar ou de qualquer forma dispor das marcas como referência, sem o seu consentimento escrito, sendo que qualquer autorização recebida nesse sentido será entendida restritiva e exclusivamente para aquela finalidade determinada, no qual deverá estar expressa e anexada aos autos do processo.

16.2. O uso das marcas, mesmo que expressamente autorizadas pela **LOCATÁRIA**, deverão respeitar os padrões pré-estabelecidos e o respectivo layout deverá ser previamente aprovado.

16.3. Com o término deste instrumento, por qualquer hipótese, a **LOCADORA** deverá imediatamente, independente de qualquer aviso ou notificação, se abster de utilizar as marcas ou quaisquer materiais licenciados que tenham sido autorizados em virtude deste instrumento.

#### 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

17.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da **LOCATÁRIA**, especialmente designados para este fim.

17.2. As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual serão realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática.

17.3. Durante a execução do objeto, o fiscal monitorará constantemente o nível de qualidade dos serviços, devendo intervir para requerer à **LOCADORA** a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas, deixando registrado, indicando dia, mês e ano da(s) ocorrências.

17.4. O fiscal comunicará formalmente à **LOCADORA** quaisquer irregularidades verificadas na execução do contrato, assegurando-lhe prazo razoável para adoção das medidas corretivas necessárias.

17.5. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

17.6. O fiscal do contrato informará ao gestor imediato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

17.7. O fiscal do contrato comunicará ao gestor imediato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

17.8. O fiscal do contrato realizará a aferição financeira, que deverá confrontar os preços e as quantidades constantes da nota fiscal/boleto, bem como as medições dos serviços nas datas estabelecidas, que devem ocorrer sempre antes de atestar o documento fiscal.

17.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da **LOCADORA**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da **LOCATÁRIA** ou de seus agentes, gestores e fiscais.

#### 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITÁVA - DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO

18.1. Este contrato não constituirá vínculo trabalhista de qualquer natureza, inclusive empregatício, entre os empregados ou outros colaboradores da **LOCATÁRIA** com a **LOCADORA**, sendo a **LOCATÁRIA** a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos encargos fiscais, comerciais, sociais, trabalhistas e previdenciários decorrentes da relação com seus respectivos empregados ou colaboradores.

#### 19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS ALTERAÇÕES DO CONTRATO

19.1. As condições estipuladas neste contrato, e seus anexos e documentos complementares, poderão ser alterados por intermédio de termo aditivo ou apostilamento, mediante proposição de qualquer uma das partes consensuada entre elas.

19.2. A proposta de alteração, devidamente justificada, deverá ser apresentada por escrito, dentro da vigência do instrumento.

19.3. É vedado o aditamento do presente contrato com o intuito de alterar o seu objeto, sob pena de nulidade do ato e responsabilidade do agente que o praticou.

19.4. As alterações deverão seguir o Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS (Resolução CDA nº 23, de 10 de junho de 2025) e suas respectivas atualizações.

19.5. Ressalvados os casos previstos no caput, e demonstrada a vantajosidade, os contratos poderão sofrer acréscimos ou supressões do valor inicialmente contratado, independente do percentual, com as devidas justificativas e comprovada a necessidade da Unidade Demandante, mediante autorização da Diretoria Executiva.

19.6. Considera-se realinhamento de preços os ajustes de vontades destinado a corrigir desequilíbrio econômico-financeiro, decorrente de caso fortuito ou motivo de força maior, que tenha tornado o contrato excessivamente oneroso para uma das partes, devendo ser precedido de solicitação, mediante apresentação dos fundamentos fáticos e jurídicos da pretensão e a prova dos efeitos do fato alegado na execução do objeto contratado.

#### 20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS CASOS OMISSOS

20.1. Os contratos a serem firmados pela **LOCATÁRIA** regulam-se pelo Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS e supletivamente pelas normas do Código Civil, além das cláusulas e condições expressas nos respectivos atos convocatórios.

#### 21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

21.1. As Partes elegem o foro do Distrito Federal e Territórios, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

21.2. E, para firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, o presente Contrato é assinado eletronicamente pelas partes.

**ANDRÉ LONGO ARAÚJO DE MELO**  
Diretor-Presidente - LOCATÁRIA

**CRISTIANE CASTELO BRANCO DA CUNHA**  
Representante Legal - LOCADORA

**JOSE MENEZES NETO**  
Testemunha

**ELCIONE DINIZ MACEDO**  
Testemunha

Brasília, na data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **Cristiane Castelo Branco da Cunha, Usuário Externo**, em 01/03/2026, às 16:09, 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 02/03/2026, às 17:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A 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](http://sei.agenciasus.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0259257** e o código CRC **558A47BE**.

E-mail - Análise de Consistência da Minuta Contratual; \_\_\_\_\_ 2

COMENTÁRIOS DA MINUTA CONTRATUAL - REV. 00.02 \_\_\_\_\_ 8

## AgSUS - Carta Resposta e Comentários - Análise de Consistência da Minuta Contratual;

3 mensagens

Cristiane Castelo Branco <criscastelo@msn.com>

10 de fevereiro de 2026 às 13:34

Para: "servicos.ccs@agenciasus.org.br" <servicos.ccs@agenciasus.org.br>

Prezados, boa tarde.

Em resposta ao encaminhamento da minuta do Contrato nº 20/2026, elaborada por essa Agência Brasileira de Apoio à Gestão do SUS – AgSUS, informamos que foi realizada análise técnica e jurídico-contratual do referido instrumento, tendo como referência a Proposta Comercial apresentada pela LOCADORA, a qual integra o contrato, bem como as condições ajustadas entre as partes durante o processo negocial. A análise teve por objetivo verificar a aderência da minuta às condições pactuadas, identificar eventuais divergências, inconsistências formais ou aspectos passíveis de aprimoramento, e, claro, contribuir para o fortalecimento da segurança jurídica, do equilíbrio contratual e da clareza na definição das obrigações assumidas. A partir dessa avaliação, elencamos alguns pontos que entendemos pertinentes para ajuste, esclarecimento ou registro formal, os quais submetemos à apreciação dessa Agência, com vistas à adequada consolidação do instrumento contratual e ao prosseguimento das etapas necessárias à formalização do ajuste.

Agradecemos ao time da AgSUS pela atenção.

Cristiane Castelo Branco.  
(92) 98127-9244



COMENTARIOS\_DA\_MINUTA\_CONTRATUAL\_-\_REV\_00.02\_assinado.pdf

127K

Coordenação de Contratações de Serviços <servicos.ccs@agenciasus.org.br>

20 de fevereiro de 2026 às  
10:21

Para: Cristiane Castelo Branco <criscastelo@msn.com>

Prezados, boa noite!

Em atenção aos questionamentos, seguem abaixo as respectivas manifestações e providências:

**"Comentário 001:** Do regime de trabalho (Cláusula Primeira, item 1.1, página 01): Iniciamos nossa análise percebendo haver uma contradição no que se refere ao regime ou modelo de trabalho e de uso dos ambientes a serem locados, especialmente em razão da menção, na Cláusula 1.1 da minuta contratual, a regime de uso compartilhado do tipo "coworking". Registrase, entretanto, que, conforme estabelecido na Proposta Comercial apresentada pela LOCADORA e expressamente acordado entre as partes ao longo das tratativas contratuais, o regime de ocupação do imóvel não corresponde a modelo de coworking, tampouco envolve cessão, compartilhamento ou fruição dos espaços por terceiros estranhos à relação contratual. O uso do imóvel objeto deste contrato foi pactuado para ocorrer de forma restrita, exclusiva e integralmente destinada às atividades da AGÊNCIA BRASILEIRA DE APOIO À GESTÃO DO SUS – AgSUS, assegurando-se a posse direta dos ambientes, bem como os requisitos de segurança, confidencialidade institucional e autonomia operacional da LOCATÁRIA. Diante do exposto, solicita-se o ajuste da redação do item 1.1, localizado na Cláusula Primeira, na página 01, de modo a afastar qualquer interpretação que possa caracterizar o contrato como regime de coworking ou de uso compartilhado com terceiros, garantindo plena aderência às condições negociadas junto a Proposta Comercial e durante as últimas tratativas feitas entre as partes."

Providência: Foi alterada a minuta do contrato, no item 1.1, passando a constar a seguinte redação:

O presente instrumento tem por objeto a locação de duas (02) salas comerciais de propriedade do(a) LOCADOR(A), situadas à Rua Tiodolina Cordeiro (antiga Rua E), nº 127, Conjunto Eldorado, Bairro Parque Dez de Novembro, CEP 69.050-200, Manaus/AM, sendo uma delas localizada no pavimento térreo e a outra identificada como sala nº 04, no segundo (2º) pavimento, destinadas a sediar o Escritório Regional e o Escritório Distrital da LOCATÁRIA, voltados ao atendimento do Distrito Sanitário Especial Indígena de Manaus/AM (DSEI-Manaus/AM).

**"Comentário 002:** Do valor da caução (Cláusula Quarta, item 4.1, página 02) - Durante nossa análise da minuta, identificamos uma inconsistência nos valores do calção entre a Proposta Comercial e a Minuta Contratual. Registra-se que, embora a Proposta Comercial originalmente apresentada pela LOCADORA tenha previsto a prestação de garantia locatícia na modalidade caução correspondente a um (01) mês de aluguel, no valor de R\$ 18.292,69, durante o processo de negociação contratual houve revisão consensual desse critério, tendo sido pactuado entre as partes envolvidas o ajuste do valor da caução para o equivalente a dois (02) meses de aluguel, totalizando R\$ 36.585,38, conforme atualmente consignado na Cláusula 4.1, da página 02, da Minuta Contratual. Portanto, reconhecemos e registramos essa alteração no instrumento contratual. Essa nossa ação visa evidenciar a evolução das tratativas, assegurar a rastreabilidade do processo negocial e afastar qualquer dúvida quanto à concordância das partes em relação ao valor da garantia locatícia ora estabelecida."

Providência: sem alteração textual

**"Comentário 003:** Da utilização da caução (Cláusula Quarta, item 4.2, página 02): Analisando a Cláusula 4.2 da minuta contratual, localizada na página 02, identificamos incoerência redacional ao se prever que a caução em dinheiro somente poderia ser compensada ou considerada como pagamento de aluguel mediante autorização expressa da LOCATÁRIA. Considerando a natureza jurídica da caução como garantia em favor da LOCADORA, entende-se mais adequado que eventual autorização para compensação decorra da LOCADORA, razão pela qual se solicita o ajuste da redação da cláusula, substituindo a expressão "LOCATÁRIA" pela expressão "LOCADORA", de modo a conferir maior coerência jurídica e melhor clareza na aplicação do dispositivo."

Providência: esclarece-se que a utilização da caução somente poderá ocorrer mediante autorização expressa da LOCATÁRIA, razão pela qual foi mantida a redação do item 4.2. Tal prática está alinhada aos demais contratos vigentes desta Instituição que tratam de garantia locatícia.

**"Comentário 004:** Inconsistência na numeração e nos títulos das cláusulas (a partir do item 5, da página 02): Verificamos preliminarmente uma inconsistência na numeração e nos títulos das cláusulas da Minuta Contratual a partir do Item 5, da página 02, com repetição equívoca do título 'Cláusula Quarta', ocasionando deslocamento da numeração das cláusulas subseqüentes. Solicitamos, por gentileza, a correção da numeração e dos respectivos títulos, a fim de restabelecer a coerência estrutural e evitar ambigüidades na interpretação e referência do contrato."

Providência: Foi realizada a correção da numeração.

**"Comentário 005:** Da proibição de cobranças adicionais (Cláusula Quinta, item 5.6, página 02): No item 5.6, localizado na página 02, entendemos ser necessário promover ajuste redacional, a fim de evitar interpretações extensivas que possam afastar a aplicação de multas, juros, correção monetária ou demais penalidades expressamente previstas no contrato, especialmente nas hipóteses de inadimplemento ou atraso no pagamento. Nesse sentido, sugerimos esclarecer que a vedação ali prevista se refere exclusivamente à cobrança de taxas, encargos ou valores adicionais não previstos contratualmente, não alcançando as penalidades e encargos decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais pela LOCATÁRIA."

Providência: O item 5.6 foi alterado para constar a seguinte redação:

*Fica vedada a cobrança, pela LOCADORA, de quaisquer taxas, encargos ou valores adicionais à LOCATÁRIA ou a seus beneficiários que não estejam expressamente previstos neste contrato.*

Ressalta-se que o referido dispositivo está alinhado aos demais contratos de locação firmados por esta Instituição.

**"Comentário 006:** Da programação orçamentária anual (Cláusula Sexta, item 6.1, página 02): No item 6.1, observamos que a tabela de programação orçamentária anual apresenta a distribuição dos valores por exercício financeiro, considerando os anos de 2026 a 2029. Considerando que a assinatura do contrato e o início dos efeitos financeiros encontram-se condicionados à conclusão das obras e à efetiva entrega das chaves do imóvel, entende-se que os valores anuais indicados, especialmente aqueles referentes aos exercícios de 2026 e 2029, poderão sofrer variação em função do mês de início da vigência financeira. Nesse sentido, sugere-se registrar que a referida

*distribuição anual possui caráter estimativo apenas, estando sujeita a ajustes proporcionais conforme a data de início efetivo dos efeitos financeiros do contrato, sem prejuízo do valor global pactuado entre as partes."*

Providência: esclarece-se que a programação orçamentária anual tem por finalidade contemplar o valor atual do contrato. Eventuais variações serão oportunamente ajustadas por meio dos trâmites internos cabíveis, se e quando necessário.

**"Comentário 007:** *Das obrigações da Locatária (Cláusula Sétima, item 7.1, página 03): No tocante ao item 7.1, localizado na página 03, entendemos ser importante e oportuno a inclusão expressa, no rol de obrigações da LOCATÁRIA, a responsabilidade pela limpeza, manutenção preventiva e manutenção corretiva da rotina dos aparelhos de ar-condicionado instalados nas salas e espaços conforme já pactuado na Proposta Comercial que integra o presente contrato. Este ajuste contribui para a harmonização das disposições contratuais, evita interpretações divergentes quanto à responsabilidade das partes e assegura maior clareza quanto à operacionalização das obrigações durante a vigência da locação."*

Providência: Conforme alínea "i" do item 7.1 – Das Obrigações do Locatário, foi incluída a seguinte previsão:

*A execução das atividades de limpeza e manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado instalados nas salas.*

**"Comentário 008:** *Da manutenção do ar-condicionado (Cláusula Oitava, item 8.1, página 03): Identificamos uma contradição direta a nossa Proposta Comercial relacionada a manutenção periódica dos aparelhos de ar-condicionados. Conforme disposto na Proposta Comercial, a manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado é de responsabilidade da LOCATÁRIA e deverá ocorrer a cada 06 (seis) meses, conforme bem descrito na Proposta Comercial. Solicitamos a remoção ou adequação da redação apresentada na alínea "r" item 8.1 (Das obrigações da Locadora), da página 03 da Minuta Contratual, para refletir fielmente as condições pactuadas na Proposta, estabelecendo a LOCATÁRIA como a única responsável pela manutenção das máquinas e aparelhos de ar-condicionados."*

Providência: Em consonância com o item acima, foi incluída, entre as responsabilidades do LOCATÁRIO, a manutenção dos aparelhos de ar-condicionado.

**"Comentário 009:** *Do reajuste contratual (Cláusula Nona, item 9.2, página 03): Identificamos uma divergência no que se refere ao índice de reajuste do valor locatício. A Proposta Comercial estabelece o IPCA/IBGE como índice principal de reajuste, admitindo índice diverso apenas de forma subsidiária. Assim, solicitamos a adequação do item 9.2, localizado junto a Cláusula Nona, na página 03, de modo a refletir o IPCA como índice prioritário, em conformidade com as condições efetivamente pactuadas entre as partes e conforme bem descrito na Proposta Comercial."*

Providência: Esclarece-se que o índice de reajuste adotado pela Agência para contratos de locação de imóveis é o IGP-M.

**"Comentário 010:** *Da rescisão contratual e multa compensatória (Cláusula Décima Segunda, itens 12.2 e 12.3, página 04): Durante leitura e análise das Cláusulas 12.2 e 12.3, verificamos a necessidade de ajuste no regime de multa rescisória, a fim de assegurar maior equilíbrio e simetria contratual para ambas as partes envolvidas neste instrumento. Observa-se que, embora a Cláusula 12.2 preveja multa compensatória equivalente a 03 (três) meses de aluguel à parte que der causa à rescisão antecipada, a Cláusula 12.3 estabelece hipótese de isenção aplicável exclusivamente à LOCATÁRIA após 12 (doze) meses de vigência. Considerando a natureza bilateral do contrato e os investimentos iniciais assumidos pela LOCADORA para disponibilização do imóvel nas condições pactuadas, solicita-se avaliar a revisão da redação dessas cláusulas, de modo a promover tratamento equitativo entre as partes e preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato."*

Providência: Conforme itens 12.2, a redação foi alterada para contemplar a natureza bilateral das obrigações das partes.

**"Comentário 011:** *Do risco eminente e da adoção de providências acauteladoras (Cláusula Décima Segunda, item 12.5, página 04): No que se refere ao item 12.5, entendemos ser recomendável promover ajuste redacional, uma vez que as expressões 'risco iminente' e 'providências acauteladoras' apresentam caráter muito genérico, podendo ensejar interpretações amplas. Sugerimos, assim, a delimitação objetiva do alcance do dispositivo, com previsão de comunicação formal à LOCADORA e oportunidade de manifestação em prazo razoável, de modo a assegurar maior clareza, equilíbrio entre as partes e segurança jurídica na execução do contrato."*

Providência: entende-se não haver necessidade de inclusão da observação adicional sugerida, considerando o padrão dos contratos de locação adotados pela AgSUS.

**"Comentário 012:** *Da inexistência de vínculo trabalhista (Cláusula Décima Oitava, item 18.1, página 05): Identificamos no item 18.1, localizado na página 05, inconsistência redacional quanto à definição das partes e das respectivas responsabilidades trabalhistas, uma vez que o texto faz referência a inexistência de vínculo entre empregados da LOCATÁRIA e a LOCADORA, atribuindo, contudo, à LOCADORA a responsabilidade pelos encargos trabalhistas decorrentes da execução contratual. Considerando a natureza do contrato de locação, no qual não há prestação de serviços ou alocação de mão de obra entre as partes, entendemos ser obrigatoriamente necessário o ajuste da redação, de modo a esclarecer que cada parte é exclusiva responsável pelos encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e sociais relativos aos seus próprios empregados ou colaboradores, inexistindo qualquer vínculo trabalhista entre as partes. Portanto, estamos certos de que o texto, ou seja, a redação correta para este item seria: "Este contrato não constituirá vínculo trabalhista de qualquer natureza, inclusive empregatício, entre os empregados ou outros colaboradores da LOCATÁRIA com a LOCADORA, sendo a LOCATÁRIA a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos encargos fiscais, comerciais, sociais, trabalhistas e previdenciários decorrentes da relação com seus respectivos empregados ou colaboradores."*

Providência: Conforme item 18.1, foi registrado que o contrato não constituirá vínculo trabalhista de qualquer natureza, inclusive empregatício, entre os empregados ou colaboradores da LOCATÁRIA e a LOCADORA, sendo a LOCATÁRIA a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos encargos fiscais, comerciais, sociais, trabalhistas e previdenciários decorrentes da relação com seus respectivos empregados ou colaboradores.

**"Comentário 013:** *Do Foro (Cláusula Vigésima Primeira, item 21.1, página 05): No tocante à Cláusula Vigésima, que estabelece a eleição do foro do Distrito Federal e Territórios para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do contrato, entendemos ser pertinente registrar observação quanto à localização do imóvel objeto da locação, situado no Município de Manaus/AM, bem como ao local onde se dará a execução material do contrato. Considerando que eventuais demandas judiciais poderão envolver questões diretamente relacionadas ao uso, conservação ou condições do imóvel, sugerimos, como proposto anteriormente, avaliar a possibilidade de adoção de foro concorrente ou alternativo, contemplando o foro da comarca de Manaus/AM, sem prejuízo do foro do Distrito Federal. Tal ajuste visa conferir maior equilíbrio às partes, reduzir custos operacionais e facilitar a produção de provas, preservando, ao mesmo tempo, a segurança jurídica do instrumento."*

Providência: Do foro: entende-se não haver necessidade de inclusão da observação adicional sugerida, haja vista o padrão dos contratos de locação adotados pela AgSUS em todo território nacional.

**"Comentário 014:** *Do caso fortuito e força maior (Observação Adicional): Observamos que o tema relativo a caso fortuito e força maior é mencionado de forma pontual, como hipótese de rescisão contratual, não havendo, contudo, cláusula específica que discipline seus efeitos sobre a execução deste contrato. Considerando a natureza do objeto contratual e a possibilidade de ocorrência de eventos supervenientes alheios à vontade das partes, entendemos ser recomendável avaliar a inclusão de cláusula específica que trate do caso fortuito e da força maior, estabelecendo critérios objetivos quanto à comunicação entre as partes, à eventual suspensão de prazos e obrigações, bem como aos efeitos financeiros enquanto perdurar o evento. Tal previsão contribui para a redução de lacunas interpretativas, reforça a segurança jurídica do nosso contrato e assegura tratamento equilibrado às partes em situações excepcionais. Não procuramos obter vantagens indevidas para nenhuma das partes e muito menos engessar as tratativas contratuais. Procuramos estabelecer equilíbrio e clareza para quando e se ocorrer algo relacionado a este pleito. Abaixo sugerimos uma consideração que pode ser estabelecida como cláusula contratual: "Nenhuma das partes será responsabilizada pelo descumprimento, atraso ou suspensão temporária de obrigações contratuais quando tais eventos decorrerem de caso fortuito ou força maior, assim entendidos os fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências inevitáveis, alheios à vontade das partes, nos termos do artigo 393 do Código Civil. A parte que se encontrar impossibilitada de cumprir suas obrigações em razão de caso fortuito ou força maior deverá comunicar formalmente a outra parte, no prazo razoável, informando a ocorrência do evento, sua natureza e os impactos sobre a execução do contrato. Enquanto perdurar o evento de caso fortuito ou força maior, as obrigações afetadas poderão ser suspensas, sem aplicação de penalidades, permanecendo as demais obrigações contratuais inalteradas, sempre que possível. Caso o evento perdure por prazo superior a 30 dias, inviabilizando de forma definitiva a execução do objeto contratual, as partes poderão avaliar, de comum acordo, a rescisão do contrato, sem aplicação de multa rescisória, observado o disposto neste instrumento."*

Providência: entende-se não haver necessidade de inclusão da observação adicional sugerida, considerando o padrão dos contratos de locação adotados pela AgSUS.

**"Comentário 015:** *Dos laudos de vistoria inicial e final (Observação Adicional): Adicionalmente e, por fim, entendemos ser recomendável e importante consignar no instrumento contratual a previsão expressa de elaboração de laudo de vistoria inicial e de laudo de vistoria final do imóvel, os quais deverão ser formalizados pelas partes e*

integrar o contrato como documentos anexos, para todos os fins de direito. O laudo de vistoria inicial terá por finalidade registrar o estado de conservação e as condições do imóvel no início da relação contratual, enquanto o laudo de vistoria final servirá como referência para a verificação das condições de devolução do imóvel ao término da locação, resguardados os desgastes naturais decorrentes do uso regular. Tal previsão contribui para a transparência, organização documental e segurança jurídica do contrato, sem prejuízo das demais disposições contratuais relativas à vigência, uso do imóvel e efeitos financeiros."

Providência: O Fiscal do contrato, por ocasião do recebimento das chaves e/ou do término da vigência contratual, realizará vistoria do imóvel.

Portanto, encaminha-se a minuta contratual para nova análise e validação, a fim de que sejam verificadas as adequações e continuidade dos trâmites.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--



[www.agenciasus.org.br](http://www.agenciasus.org.br)

#### Coordenação de Contratações de Serviços

Unidade de Aquisições e Contratos  
Diretoria de Operações

- +55 (61) 3686-4144 Ramal 1002
- +55 (61) 99888-8327
- [servicos.ccs@agenciasus.org.br](mailto:servicos.ccs@agenciasus.org.br)
- SHN - Quadra 1, bloco E, Conj. A, 2º andar  
Brasília-DF - CEP: 70.701-050

--



[www.agenciasus.org.br](http://www.agenciasus.org.br)

#### Coordenação de Contratações de Serviços

Unidade de Aquisições e Contratos  
Diretoria de Operações

- +55 (61) 3686-4144 Ramal 1002
- +55 (61) 99888-8327
- [servicos.ccs@agenciasus.org.br](mailto:servicos.ccs@agenciasus.org.br)
- SHN - Quadra 1, bloco E, Conj. A, 2º andar  
Brasília-DF - CEP: 70.701-050

--




[www.agenciasus.org.br](http://www.agenciasus.org.br)

#### João Vitor Borges de Araújo

Analista de Gestão  
Unidade de Aquisições e Contratos

- +55 (61) 3686-4144 Ramal 1002
- +55 (61) 99888-8327
- [joao.araujo@agenciasus.org.br](mailto:joao.araujo@agenciasus.org.br)
- SHN - Quadra 1, bloco E, Conj. A, 2º andar  
Brasília-DF - CEP: 70.701-050

 **SEI\_0259257\_Contrato\_20.pdf**  
107K

**Cristiane Castelo Branco** <[criscastelo@msn.com](mailto:criscastelo@msn.com)>

24 de fevereiro de 2026 às 13:13

Para: "[servicos.ccs@agenciasus.org.br](mailto:servicos.ccs@agenciasus.org.br)" <[servicos.ccs@agenciasus.org.br](mailto:servicos.ccs@agenciasus.org.br)>, Protamac <[protamac@hotmail.com](mailto:protamac@hotmail.com)>

Prezados, boa tarde.

Em atenção à resposta encaminhada por essa Agência e à minuta revisada do Contrato nº 20/2026 (Processo nº AGSUS.004453/2025-71), encaminhamos, em anexo, a versão atualizada da carta contendo as considerações finais da SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA.

Registramos nosso reconhecimento quanto aos ajustes promovidos na minuta revisada, os quais contribuíram para a adequada harmonização do instrumento contratual com as condições pactuadas ao longo das tratativas.

Conforme consignado na carta anexa, sugerimos, para fins de organização e adequada rastreabilidade processual, que as manifestações formais trocadas entre as partes no curso da negociação passem a integrar os autos do processo administrativo correspondente.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e reiteramos nossa plena disposição para a formalização do contrato, tão logo consolidada a versão final do documento.

Cristiane Castelo Branco.

Em 20 de fev. de 2026, à(s) 09:23, Coordenação de Contratações de Serviços  
<[servicos.ccs@agenciasus.org.br](mailto:servicos.ccs@agenciasus.org.br)> escreveu:

[Texto das mensagens anteriores oculto]  
<SEI\_0259257\_Contrato\_20.pdf>

---

 **COMENTÁRIOS DA MINUTA CONTRATUAL - REV. 00.02.pdf**  
168K

# CARTA COMENTÁRIOS E RESPOSTAS AOS COMENTÁRIOS

Em atenção à resposta encaminhada por essa Agência Brasileira de Apoio à Gestão do SUS – AgSUS, bem como à minuta revisada do Contrato nº 20/2026, a SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA procedeu à análise técnica e jurídica das alterações promovidas, à luz das considerações anteriormente apresentadas e das condições pactuadas ao longo do processo negocial.

Inicialmente, registramos nosso reconhecimento quanto à postura técnica e colaborativa adotada por essa Agência na revisão do instrumento contratual, evidenciada pelos ajustes promovidos em diversos dispositivos relevantes à adequada harmonização entre a minuta e a Proposta Comercial apresentada.

Dando continuidade ao espírito de cooperação que tem norteado as tratativas, apresentamos abaixo nossas considerações finais, com o objetivo de consolidar a versão definitiva do instrumento contratual e viabilizar seu regular prosseguimento para assinatura.

---

## CONSIDERAÇÕES

- 1) **COMENTÁRIO 001:** Inconsistência na numeração e nos títulos das cláusulas (a partir do item 5, da página 02):

Verificamos preliminarmente uma inconsistência na numeração e nos títulos das cláusulas da Minuta Contratual a partir do Item 5, da página 02, com repetição equivocada do título ‘Cláusula Quarta’, ocasionando deslocamento da numeração das cláusulas subsequentes. Solicitamos, por gentileza, a correção da numeração e dos respectivos títulos, a fim de restabelecer a coerência estrutural e evitar ambiguidades na interpretação e referência do contrato.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** Sem comentários pela AgSUS.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Registramos o acolhimento ao comentário sugerido, considerando que a minuta revisada apresenta a numeração regularizada. Agradecemos o ajuste realizado. Sem mais comentários.

- 
- 2) **COMENTÁRIO 002:** Do regime de trabalho (Cláusula Primeira, item 1.1, página 01):

Iniciamos nossa análise percebendo haver uma contradição no que se refere ao regime ou modelo de trabalho e de uso dos ambientes a serem locados, especialmente em razão da menção, na Cláusula 1.1 da minuta contratual, a regime de uso compartilhado do tipo “*coworking*”. Registra-se, entretanto, que, conforme estabelecido na Proposta Comercial apresentada pela LOCADORA e expressamente acordado entre as partes ao longo das tratativas contratuais, o regime de ocupação do imóvel não corresponde a modelo de *coworking*, tampouco envolve cessão, compartilhamento ou fruição dos espaços por terceiros estranhos à relação contratual. O uso do imóvel objeto deste contrato foi pactuado para ocorrer de forma restrita, exclusiva e integralmente destinada às atividades da AGÊNCIA BRASILEIRA DE APOIO À GESTÃO DO SUS – AgSUS, assegurando-se a posse direta dos ambientes, bem como os requisitos de segurança, confidencialidade institucional e autonomia operacional da LOCATÁRIA. Diante do exposto, solicita-se o ajuste da redação do item 1.1, localizado na Cláusula Primeira, na página 01, de

modo a afastar qualquer interpretação que possa caracterizar o contrato como regime de *coworking* ou de uso compartilhado com terceiros, garantindo plena aderência às condições negociadas junto a Proposta Comercial e durante as últimas tratativas feitas entre as partes.

- **RESPOSTA AgSUS:** Foi alterada a minuta do contrato, no item 1.1, passando a constar a seguinte redação:

“O presente instrumento tem por objeto a locação de duas (02) salas comerciais de propriedade do(a) LOCADOR(A), situadas à Rua Tiodolina Cordeiro (antiga Rua E), nº 127, Conjunto Eldorado, Bairro Parque Dez de Novembro, CEP 69.050-200, Manaus/AM, sendo uma delas localizada no pavimento térreo e a outra identificada como sala nº 04, no segundo (2º) pavimento, destinadas a sediar o Escritório Regional e o Escritório Distrital da LOCATÁRIA, voltados ao atendimento do Distrito Sanitário Especial Indígena de Manaus/AM (DSEI-Manaus/AM)”.

- **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Agradecemos o ajuste promovido no item 1.1, cuja redação revisada passa a refletir adequadamente o regime exclusivo de ocupação pactuado entre as partes. Sem mais comentários.

---

### 3) **COMENTÁRIO 003:** Do valor da caução (Cláusula Quarta, item 4.1, página 02)

Durante nossa análise da minuta, identificamos uma inconsistência nos valores do calção entre a Proposta Comercial e a Minuta Contratual. Registra-se que, embora a Proposta Comercial originalmente apresentada pela LOCADORA tenha previsto a prestação de garantia locatícia na modalidade caução correspondente a um (01) mês de aluguel, no valor de R\$ 18.292,69, durante o processo de negociação contratual houve revisão consensual desse critério, tendo sido pactuado entre as partes envolvidas o ajuste do valor da caução para o equivalente a dois (02) meses de aluguel, totalizando R\$ 36.585,38, conforme atualmente consignado na Cláusula 4.1, da página 02, da Minuta Contratual. Portanto, reconhecemos e registramos essa alteração no instrumento contratual. Essa nossa ação visa evidenciar a evolução das tratativas, assegurar a rastreabilidade do processo negocial e afastar qualquer dúvida quanto à concordância das partes em relação ao valor da garantia locatícia ora estabelecida.

- **RESPOSTA AgSUS:** sem alteração textual.

- **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Para fins de registro formal, reiteramos que o comentário anteriormente apresentado teve por finalidade exclusiva assegurar a adequada rastreabilidade da evolução negocial quanto ao valor da caução, não implicando qualquer ressalva quanto à redação atualmente constante da minuta revisada. Sem mais comentários.

---

### 4) **COMENTÁRIO 004:** Da utilização da caução (Cláusula Quarta, item 4.2, página 02):

Analisando a Cláusula 4.2 da minuta contratual, localizada na página 02, identificamos incoerência redacional ao se prever que a caução em dinheiro somente poderia ser compensada ou considerada como pagamento de aluguel mediante autorização expressa da LOCATÁRIA. Considerando a natureza jurídica da caução como garantia em favor da LOCADORA, entende-se mais adequado que eventual autorização para compensação decorra da LOCADORA, razão pela qual se solicita o ajuste da redação da cláusula, substituindo a expressão “LOCATÁRIA” pela

expressão “LOCADORA”, de modo a conferir maior coerência jurídica e melhor clareza na aplicação do dispositivo.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** esclarece-se que a utilização da caução somente poderá ocorrer mediante autorização expressa da LOCATÁRIA, razão pela qual foi mantida a redação do item 4.2. Tal prática está alinhada aos demais contratos vigentes desta Instituição que tratam de garantia locatícia.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Registramos o esclarecimento prestado por essa Agência quanto à manutenção da redação do item 4.2, onde tomamos ciência do padrão contratual adotado pela Instituição. Registramos o entendimento, sem mais comentários.

---

5) **COMENTÁRIO 005:** Da proibição de cobranças adicionais (Cláusula Quinta, item 5.6, página 02):

No item 5.6, localizado na página 02, entendemos ser necessário promover ajuste redacional, a fim de evitar interpretações extensivas que possam afastar a aplicação de multas, juros, correção monetária ou demais penalidades expressamente previstas no contrato, especialmente nas hipóteses de inadimplemento ou atraso no pagamento. Nesse sentido, sugerimos esclarecer que a vedação ali prevista se refere exclusivamente à cobrança de taxas, encargos ou valores adicionais não previstos contratualmente, não alcançando as penalidades e encargos decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais pela LOCATÁRIA.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** O item 5.6 foi alterado para constar a seguinte redação:

“Fica vedada a cobrança, pela LOCADORA, de quaisquer taxas, encargos ou valores adicionais à LOCATÁRIA ou a seus beneficiários que não estejam expressamente previstos neste contrato”.

Ressalta-se que o referido dispositivo está alinhado aos demais contratos de locação firmados por esta Instituição.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Agradecemos o ajuste promovido no item 5.6, cuja redação revisada passa a conferir maior clareza quanto ao alcance da vedação, restringindo-a a cobranças não previstas contratualmente. Sem mais comentários.

---

6) **COMENTÁRIO 006:** Da programação orçamentária anual (Cláusula Sexta, item 6.1, página 02):

No item 6.1, observamos que a tabela de programação orçamentária anual apresenta a distribuição dos valores por exercício financeiro, considerando os anos de 2026 a 2029. Considerando que a assinatura do contrato e o início dos efeitos financeiros encontram-se condicionados à conclusão das obras e à efetiva entrega das chaves do imóvel, entende-se que os valores anuais indicados, especialmente aqueles referentes aos exercícios de 2026 e 2029, poderão sofrer variação em função do mês de início da vigência financeira. Nesse sentido, sugere-se registrar que a referida distribuição anual possui caráter estimativo apenas, estando sujeita a ajustes proporcionais conforme a data de início efetivo dos efeitos financeiros do contrato, sem prejuízo do valor global pactuado entre as partes.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** esclarece-se que a programação orçamentária anual tem por finalidade contemplar o valor atual do contrato. Eventuais variações serão oportunamente ajustadas por meio dos trâmites internos cabíveis, se e quando necessário.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Registramos o esclarecimento prestado, tomando ciência de que eventuais ajustes decorrentes de variação na data de início dos efeitos financeiros serão tratados internamente por essa Agência, quando e se necessário. Agradecemos o esclarecimento. Sem mais comentários.

---

7) **COMENTÁRIO 007:** Das obrigações da Locatária (Cláusula Sétima, item 7.1, página 03):

No tocante ao item 7.1, localizado na página 03, entendemos ser importante e oportuno a inclusão expressa, no rol de obrigações da LOCATÁRIA, a responsabilidade pela limpeza, manutenção preventiva e manutenção corretiva da rotina dos aparelhos de ar-condicionado instalados nas salas e espaços conforme já pactuado na Proposta Comercial que integra o presente contrato. Este ajuste contribui para a harmonização das disposições contratuais, evita interpretações divergentes quanto à responsabilidade das partes e assegura maior clareza quanto à operacionalização das obrigações durante a vigência da locação.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** Conforme alínea “i” do item 7.1 – Das Obrigações do Locatário, foi incluída a seguinte previsão:

A execução das atividades de limpeza e manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado instalados nas salas.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Agradecemos a inclusão expressa da responsabilidade da LOCATÁRIA quanto à manutenção dos aparelhos de ar-condicionado, entendendo que a redação revisada harmoniza adequadamente o contrato com a Proposta Comercial apresentada. Registramos apenas, para fins de organização textual, que a previsão foi inserida na alínea “l” do item 7.1, conforme consta na minuta revisada.

---

8) **COMENTÁRIO 008:** Da manutenção do ar-condicionado (Cláusula Oitava, item 8.1, página 03):

Identificamos uma contradição direta a nossa Proposta Comercial relacionada a manutenção periódica dos aparelhos de ar-condicionados. Conforme disposto na Proposta Comercial, a manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado é de responsabilidade da LOCATÁRIA e deverá ocorrer a cada 06 (seis) meses, conforme bem descrito na Proposta Comercial. Solicitamos a remoção ou adequação da redação apresentada na alínea “r” item 8.1 (Das obrigações da Locadora), da página 03 da Minuta Contratual, para refletir fielmente as condições pactuadas na Proposta, estabelecendo a LOCATÁRIA como a única responsável pela manutenção das máquinas e aparelhos de ar-condicionados.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** Em consonância com o item acima, foi incluída, entre as responsabilidades do LOCATÁRIO, a manutenção dos aparelhos de ar-condicionado.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Consideração atendida, conforme indicado na resposta e refletido na minuta revisada, com a inclusão da manutenção dos aparelhos de ar-condicionado dentre as responsabilidades da LOCATÁRIA. Apenas para fins de revisão formal,

solicita-se verificar a redação remanescente ao final do dispositivo (conjunção “e”), de modo a evitar inconsistências ou ambiguidade textual, ver imagem abaixo. Sem mais comentários.

|  |
|--|
| q) disponibilização de mobília, climatização, sistema de segurança, copa equipada, banheiros completos e garantia de adequações de acessibilidade (rampa, piso tátil, alargamento de porta); e   |
| <b>9. CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTE</b>  |
| 9.1. O reajuste com base no índice econômico acordado poderá ser aplicado após o transcurso de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, para a primeira aplicação. Para os reajustes subsequentes, o marco inicial para a contagem do prazo de 12 meses será a data do último reajuste aplicado. |

9) **COMENTÁRIO 009:** Do reajuste contratual (Cláusula Nona, item 9.2, página 03):

Identificamos uma divergência no que se refere ao índice de reajuste do valor locatício. A Proposta Comercial estabelece o IPCA/IBGE como índice principal de reajuste, admitindo índice diverso apenas de forma subsidiária. Assim, solicitamos a adequação do item 9.2, localizado junto a Cláusula Nona, na página 03, de modo a refletir o IPCA como índice prioritário, em conformidade com as condições efetivamente pactuadas entre as partes e conforme bem descrito na Proposta Comercial.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** Esclarece-se que o índice de reajuste adotado pela Agência para contratos de locação de imóveis é o IGP-M.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Registramos que, conforme consignado na Proposta Comercial apresentada pela LOCADORA, o índice originalmente indicado para fins de reajuste contratual foi o IPCA/IBGE, por se tratar do índice oficial de inflação adotado pelo Governo Federal, refletindo de forma mais direta a variação do custo de vida e apresentando histórico de maior estabilidade e menor volatilidade em comparação a outros indicadores de mercado. O IPCA, além de amplamente reconhecido como parâmetro inflacionário oficial, tende a proporcionar maior previsibilidade financeira às partes, reduzindo oscilações abruptas e preservando o equilíbrio econômico do contrato ao longo do tempo. Não obstante tais considerações, e considerando o padrão institucional adotado por essa Agência para contratos de locação, registramos nossa concordância quanto à manutenção do IGP-M como índice de reajuste, conforme redação constante na minuta revisada.

10) **COMENTÁRIO 010:** Da rescisão contratual e multa compensatória (Cláusula Décima Segunda, itens 12.2 e 12.3, página 04):

Durante leitura e análise das Cláusulas 12.2 e 12.3, verificamos a necessidade de ajuste no regime de multa rescisória, a fim de assegurar maior equilíbrio e simetria contratual para ambas as partes envolvidas neste instrumento. Observa-se que, embora a Cláusula 12.2 preveja multa compensatória equivalente a 03 (três) meses de aluguel à parte que der causa à rescisão antecipada, a Cláusula 12.3 estabelece hipótese de isenção aplicável exclusivamente à LOCATÁRIA após 12 (doze) meses de vigência. Considerando a natureza bilateral do contrato e os investimentos iniciais assumidos pela LOCADORA para disponibilização do imóvel nas condições pactuadas, solicita-se avaliar a revisão da redação dessas cláusulas, de modo a promover tratamento equitativo entre as partes e preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.”

▪ **RESPOSTA AgSUS:** Conforme itens 12.2, a redação foi alterada para contemplar a natureza bilateral das obrigações das partes.

- **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Agradecemos a alteração promovida no item 12.2, que passou a contemplar a natureza bilateral da multa compensatória, conferindo maior equilíbrio contratual. Percebemos também a revisão do item 12.3. Sem mais comentários.
- 

11) **COMENTÁRIO 011:** Do risco eminente e da adoção de providências acauteladoras (Cláusula Décima Segunda, item 12.5, página 04):

No que se refere ao item 12.5, entendemos ser recomendável promover ajuste redacional, uma vez que as expressões 'risco iminente' e 'providências acauteladoras' apresentam caráter muito genérico, podendo ensejar interpretações amplas. Sugerimos, assim, a delimitação objetiva do alcance do dispositivo, com previsão de comunicação formal à LOCADORA e oportunidade de manifestação em prazo razoável, de modo a assegurar maior clareza, equilíbrio entre as partes e segurança jurídica na execução do contrato.

- **RESPOSTA AgSUS:** entende-se não haver necessidade de inclusão da observação adicional sugerida, considerando o padrão dos contratos de locação adotados pela AgSUS.

- **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Registramos o aprimoramento redacional promovido nos itens 12.5 e 12.5.1, especialmente quanto à delimitação das hipóteses de risco e à previsão de comunicação formal à LOCADORA. Entendemos que a redação revisada passa a conferir maior objetividade ao dispositivo, contribuindo para a segurança jurídica e para o equilíbrio contratual entre as partes. Sem mais comentários.
- 

12) **COMENTÁRIO 012:** Da inexistência de vínculo trabalhista (Cláusula Décima Oitava, item 18.1, página 05):

Identificamos no item 18.1, localizado na página 05, inconsistência redacional quanto à definição das partes e das respectivas responsabilidades trabalhistas, uma vez que o texto faz referência a inexistência de vínculo entre empregados da LOCATÁRIA e a LOCADORA, atribuindo, contudo, à LOCADORA a responsabilidade pelos encargos trabalhistas decorrentes da execução contratual. Considerando a natureza do contrato de locação, no qual não há prestação de serviços ou alocação de mão de obra entre as partes, entendemos ser obrigatoriamente necessário o ajuste da redação, de modo a esclarecer que cada parte é exclusiva responsável pelos encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e sociais relativos aos seus próprios empregados ou colaboradores, inexistindo qualquer vínculo trabalhista entre as partes. Portanto, estamos certos de que o texto, ou seja, a redação correta para este item seria:

“Este contrato não constituirá vínculo trabalhista de qualquer natureza, inclusive empregatício, entre os empregados ou outros colaboradores da LOCATÁRIA com a LOCADORA, sendo a LOCATÁRIA a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos encargos fiscais, comerciais, sociais, trabalhistas e previdenciários decorrentes da relação com seus respectivos empregados ou colaboradores.”

- **RESPOSTA AgSUS:** Conforme item 18.1, foi registrado que o contrato não constituirá vínculo trabalhista de qualquer natureza, inclusive empregatício, entre os empregados ou colaboradores da LOCATÁRIA e a LOCADORA, sendo a LOCATÁRIA a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos encargos fiscais, comerciais, sociais, trabalhistas e previdenciários decorrentes da relação com seus respectivos empregados ou colaboradores.

- **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Agradecemos o ajuste promovido no item 18.1, cuja redação revisada esclarece adequadamente a inexistência de vínculo trabalhista entre as partes, atribuindo a cada uma a responsabilidade por seus respectivos encargos. Sem mais comentários.
- 

13) **COMENTÁRIO 013:** Do Foro (Cláusula Vigésima Primeira, item 21.1, página 05):

No tocante à Cláusula Vigésima, que estabelece a eleição do foro do Distrito Federal e Territórios para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do contrato, entendemos ser pertinente registrar observação quanto à localização do imóvel objeto da locação, situado no Município de Manaus/AM, bem como ao local onde se dará a execução material do contrato. Considerando que eventuais demandas judiciais poderão envolver questões diretamente relacionadas ao uso, conservação ou condições do imóvel, sugerimos, como proposto anteriormente, avaliar a possibilidade de adoção de foro concorrente ou alternativo, contemplando o foro da comarca de Manaus/AM, sem prejuízo do foro do Distrito Federal. Tal ajuste visa conferir maior equilíbrio às partes, reduzir custos operacionais e facilitar a produção de provas, preservando, ao mesmo tempo, a segurança jurídica do instrumento.

- **RESPOSTA AgSUS:** entende-se não haver necessidade de inclusão da observação adicional sugerida, haja vista o padrão dos contratos de locação adotados pela AgSUS em todo território nacional.

- **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Registramos o posicionamento institucional dessa Agência quanto à manutenção do foro do Distrito Federal. Por cautela e para fins de registro, reiteramos a observação anteriormente apresentada acerca da conveniência do foro do local do imóvel para questões de natureza possessória ou estrutural, permanecendo, contudo, a LOCADORA à disposição para seguir com a redação constante da minuta revisada. Sem mais comentários.
- 

14) **COMENTÁRIO 014:** Do caso fortuito e força maior (Observação Adicional):

Observamos que o tema relativo a caso fortuito e força maior é mencionado de forma pontual, como hipótese de rescisão contratual, não havendo, contudo, cláusula específica que discipline seus efeitos sobre a execução deste contrato. Considerando a natureza do objeto contratual e a possibilidade de ocorrência de eventos supervenientes alheios à vontade das partes, entendemos ser recomendável avaliar a inclusão de cláusula específica que trate do caso fortuito e da força maior, estabelecendo critérios objetivos quanto à comunicação entre as partes, à eventual suspensão de prazos e obrigações, bem como aos efeitos financeiros enquanto perdurar o evento. Tal previsão contribui para a redução de lacunas interpretativas, reforça a segurança jurídica do nosso contrato e assegura tratamento equilibrado às partes em situações excepcionais. Não procuramos obter vantagens indevidas para nenhuma das partes e muito menos engessar as tratativas contratuais. Procuramos estabelecer equilíbrio e clareza para quando e se ocorrer algo relacionado a este pleito.

Abaixo sugerimos uma consideração que pode ser estabelecida como cláusula contratual:

“Nenhuma das partes será responsabilizada pelo descumprimento, atraso ou suspensão temporária de obrigações contratuais quando tais eventos decorrerem de **caso fortuito ou força**

**maior**, assim entendidos os fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências inevitáveis, alheios à vontade das partes, nos termos do artigo 393 do Código Civil.

A parte que se encontrar impossibilitada de cumprir suas obrigações em razão de caso fortuito ou força maior deverá comunicar formalmente a outra parte, no prazo razoável, informando a ocorrência do evento, sua natureza e os impactos sobre a execução do contrato.

Enquanto perdurar o evento de caso fortuito ou força maior, as obrigações afetadas poderão ser suspensas, sem aplicação de penalidades, permanecendo as demais obrigações contratuais inalteradas, sempre que possível.

Caso o evento perdure por prazo superior a 30 dias, inviabilizando de forma definitiva a execução do objeto contratual, as partes poderão avaliar, de comum acordo, a rescisão do contrato, sem aplicação de multa rescisória, observado o disposto neste instrumento.”

▪ **RESPOSTA AgSUS:** entende-se não haver necessidade de inclusão da observação adicional sugerida, considerando o padrão dos contratos de locação adotados pela AgSUS.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Registramos o entendimento dessa Agência quanto à manutenção do padrão contratual adotado. Considerando que o item 19.6 contempla hipótese de reequilíbrio decorrente de caso fortuito ou força maior, entendemos que o instrumento passa a conter referência suficiente ao tema, não havendo, neste momento, ressalvas adicionais.

---

15) **COMENTÁRIO 015:** Dos laudos de vistoria inicial e final (Observação Adicional):

Adicionalmente e, por fim, entendemos ser recomendável e importante consignar no instrumento contratual a previsão expressa de elaboração de laudo de vistoria inicial e de laudo de vistoria final do imóvel, os quais deverão ser formalizados pelas partes e integrar o contrato como documentos anexos, para todos os fins de direito. O laudo de vistoria inicial terá por finalidade registrar o estado de conservação e as condições do imóvel no início da relação contratual, enquanto o laudo de vistoria final servirá como referência para a verificação das condições de devolução do imóvel ao término da locação, resguardados os desgastes naturais decorrentes do uso regular. Tal previsão contribui para a transparência, organização documental e segurança jurídica do contrato, sem prejuízo das demais disposições contratuais relativas à vigência, uso do imóvel e efeitos financeiros.

▪ **RESPOSTA AgSUS:** O Fiscal do contrato, por ocasião do recebimento das chaves e/ou do término da vigência contratual, realizará vistoria do imóvel.

▪ **RESPOSTA SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA:** Agradecemos o esclarecimento prestado quanto à realização de vistoria pelo fiscal do contrato. Para fins de organização documental e maior segurança jurídica das partes, sugerimos que o eventual laudo de vistoria seja formalizado por escrito e anexado aos autos do contrato, servindo como instrumento objetivo de referência tanto para o início quanto para o término da vigência contratual.

---

## **CONCLUSÃO**

Reiteramos que as considerações ora apresentadas têm caráter estritamente colaborativo e visam exclusivamente ao aprimoramento formal do instrumento, à preservação do equilíbrio contratual e à adequada segurança jurídica das partes.

Com os ajustes promovidos na minuta revisada e as observações ora registradas, entendemos que o instrumento contratual se encontra substancialmente alinhado às condições negociadas e à Proposta Comercial apresentada.

Para fins de adequada rastreabilidade e organização do processo negocial, sugerimos, respeitosamente, que a presente carta, bem como a carta de comentários anteriormente encaminhada por esta LOCADORA, passem a integrar os autos do processo administrativo correspondente e permaneçam anexadas ao contrato como documentos acessórios, a fim de registrar a evolução das tratativas e os esclarecimentos formalmente prestados pelas partes.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários e manifestamos nossa plena disposição para a formalização do contrato, tão logo consolidada a versão final do instrumento.

Renovamos, por fim, nossos votos de estima e consideração institucional, reiterando o interesse da SÓFIOS CONSTRUÇÕES LTDA na celebração e no êxito da presente parceria.