

CONTRATO Nº 637/2026

Processo nº AGSUS.018029/2026-95

**CONTRATO, QUE FAZEM
ENTRE SI A AGÊNCIA
BRASILEIRA DE APOIO À
GESTÃO DO SUS (AgSUS) E
A LGSO ADMINISTRAÇÃO DE
BENS LTDA.**

I. AGÊNCIA BRASILEIRA DE APOIO À GESTÃO DO SUS - AgSUS, nos termos da Lei nº 13.958, de 18 de dezembro de 2019, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.621, de 14 de julho de 2023, e regulamentada pelo Decreto nº 11.790, de 20 de novembro de 2023, serviço social autônomo, constituído sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com sede no SEPN CRN 514 BLOCO D - PLANO PILOTO - CEP 70.750-525, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 37.318.510/0001-11, representada pelo Diretor-Presidente, ANDRÉ LONGO ARAÚJO DE MELO, designado por meio do Decreto do dia 24 de novembro de 2023, publicado no Diário Oficial da União nº 224 de 27 de novembro de 2023, seção 2, página 1, doravante denominada como **CONTRATANTE**

II. LGSO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 32.911.480/0001-39, com sede na Rua Solon, nº 596, Bom Retiro, CEP 01127-010, São Paulo/SP, neste ato devidamente representada pelo sócio administrador BRUNO CAPANEMA PEREIRA, portador do CPF: [REDACTED], doravante denominada como **CONTRATADA**.

RESOLVEM, de comum acordo, e na melhor forma de direito, celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Processo de inexigibilidade nº AGSUS.018029/2026-95, em conformidade com o Regulamento de Compras e Contratos aprovado pela Resolução CDA nº 23, de 16 de junho de 2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a prestação de serviços de coworking, compreendendo a cessão de uso de espaços privativos e compartilhados, infraestrutura física, conectividade, facilidades operacionais e serviços correlatos, destinados à instalação e ao funcionamento de unidades administrativas da CONTRATANTE, no **Coworking Dádiva Hub**, localizado na QN 102/103, Edifício Avenida 102, 2º Andar, Asa Norte, Brasília/DF, CEP 70722-400, em conformidade com as especificações constantes deste instrumento, da Proposta Comercial e dos demais documentos que instruem o Processo de Inexigibilidade.

1.2. Integram o objeto contratual, de forma indissociável, os ambientes, mobiliários, equipamentos, infraestrutura e serviços disponibilizados pela CONTRATADA, compreendendo, especialmente:

- a) área destinada ao uso exclusivo da CONTRATANTE;
- b) água, energia elétrica e IPTU;
- c) quantitativo mínimo de 166 (cento e sessenta e seis) estações de trabalho;
- d) salas privativas, salas de reunião, auditório, cabines para reuniões, depósitos e demais áreas de apoio previstas na Proposta Comercial;
- e) infraestrutura elétrica, lógica, climatização e iluminação;
- f) internet de alta velocidade, rede Wi-Fi, infraestrutura de rede e suporte técnico;
- g) recepção, limpeza, manutenção predial, controle de visitantes, copeiragem e demais facilidades operacionais previstas na Proposta Comercial.

1.3. A proposta comercial da CONTRATADA integrará o contrato **apenas naquilo que não contrariar suas cláusulas e anexos**, prevalecendo, em caso de divergência, o presente instrumento contratual.

1.4. É vedado à CONTRATADA promover alterações unilaterais nos ambientes, layout, quantitativos, mobiliários, infraestrutura, serviços, funcionalidades ou condições de utilização que impliquem redução da utilidade, da capacidade operacional ou da qualidade do objeto contratado, sem prévia anuência formal da CONTRATANTE.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

2.1. O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante demonstração da manutenção da necessidade administrativa, da vantajosidade da contratação e do interesse das partes, observadas as disposições do Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS.

2.2. Os efeitos financeiros deste contrato terão início somente após a efetiva disponibilização do espaço contratado para uso exclusivo da CONTRATANTE, em condições adequadas de ocupação e funcionamento, devidamente atestadas pelos fiscais do contrato, observado o prazo previsto no cronograma de implantação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DA CAUÇÃO

3.1. Pela execução do objeto deste contrato, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor mensal de **R\$ 157.700,00 (cento e cinquenta e sete mil e setecentos reais)**, conforme Proposta Comercial apresentada pela CONTRATADA.

3.2. O valor total estimado do presente contrato é de **R\$ 1.892.400,00 (um milhão, oitocentos e noventa e dois mil e quatrocentos reais)**, correspondente ao período de 12 (doze) meses, estando nele compreendidos todos os custos diretos e indiretos necessários à execução do objeto, inclusive a disponibilização da infraestrutura física, mobiliário, equipamentos, conectividade, áreas de uso comum, salas de reunião, auditório, recepção, limpeza, manutenção, climatização, internet, suporte operacional, água, energia elétrica e IPTU e demais serviços previstos na Proposta Comercial, conforme se vê:

Nº	DESCRIÇÃO	PERÍODO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
a)	Estrutura física e mobiliário	Contrato 637 / 2026 (0593552)	SEI AGSUS.018029/2026-95 / pg. 1	

1	* 166 posições de trabalho mobiliadas, com cadeiras de escritório em conformidade com a NR17; * 2 copas de uso comum, equipadas com 2 geladeiras, 3 micro-ondas, 2 filtros de água e 1 forno; * 2 salas de reunião equipadas, de uso gratuito mediante agendamento; * 1 auditório com capacidade para 120 pessoas, mediante agendamento e pagamento à parte, com 50% de desconto sobre o valor da diária. Os valores atuais de locação são de R\$ 3.500,00 a diária de segunda a quinta-feira e R\$ 5.000,00 às sextas-feiras e sábados, estando o auditório indisponível para locação aos domingos. Esses valores recebem reajustes conforme valores de mercado; * Estúdio de gravação, de uso gratuito mediante agendamento; * 1 sala de recreação infantil e amamentação; * 4 banheiros, sendo 2 individuais e 2 com 5 cabines cada, além de banheiros acessíveis, masculino e feminino; * 1 camarim feminino com chuveiro e secador de cabelo; * 92 lockers individuais; * Impressora a laser monocromática, com uso ilimitado			
	b) Ocupação e disponibilização das posições * 100 posições de trabalho, sendo 76 posições na ala direita e 24 na ala esquerda (com caráter transitório, por 45 dias, durante a execução de novas estações de trabalho); * 66 posições adicionais disponibilizadas após os 45 dias de execução das novas estações; * O espaço encontra-se pronto para uso, sem necessidade de reformas. * Água, energia elétrica e IPTU inclusos			
	c) Conectividade e Tecnologia * Ambiente climatizado; * Internet banda larga de alta velocidade, que poderá passar por upgrades e ajustes conforme a necessidade; * Rede Wi-Fi estável para usuários; * Infraestrutura de rede cabeada disponível; * Pontos de energia suficientes nas estações de trabalho; * Possibilidade de instalação de equipamentos adicionais de TI, sob responsabilidade e investimento da Contratante; * Toda a infraestrutura encontra-se instalada e operacional, sem necessidade de reformas ou obras.	12 meses	R\$ 157.700,00	R\$ 1.892.400,00
	d) Serviços Operacionais * Recepção/atendimento em horário comercial (09h00 às 18h00); * O espaço permanece disponível para uso em plantões, fora do horário de funcionamento da recepção; * Serviço de coqueiragem disponível em horário comercial, com todos os insumos inclusos na proposta: pó de café, água mineral, açúcar refinado, adoçante e copos descartáveis. * Durante o horário comercial há sempre café disponível, com reposição feita conforme a necessidade, sem interrupções; * Serviço de limpeza periódica, garantindo a manutenção do espaço durante todo o horário comercial; * Demais insumos necessários para o funcionamento do espaço inclusos (copos, utensílios, produtos de limpeza etc.); * Flexibilidade para atender autoridades e demandas excepcionais.			
	e) Estacionamento e Acesso * Vasta disponibilidade de estacionamento descoberto; * 3 vagas cobertas			
	f) Segurança * Brigadista e segurança vinculados ao edifício; * Controle de acesso de visitantes; * Monitoramento por câmeras (CFTV); * Sistema de prevenção e combate a incêndio; * Saídas de emergência sinalizadas; * Caso haja interesse da AgSUS, poderá ser instalado sistema de controle de acesso biométrico na entrada, com custos de aquisição e instalação a cargo da AgSUS.			

3.3. Os pagamentos serão realizados exclusivamente em relação aos serviços efetivamente disponibilizados e executados, observado o atesto dos fiscais do contrato e as condições estabelecidas na Cláusula Quarta.

DEPÓSITO CAUÇÃO

3.4. No ato da assinatura deste Contrato, a CONTRATANTE efetuará o pagamento, a título de caução, do valor correspondente a **2 (duas) mensalidades** do contrato, no montante de **R\$ 315.400,00 (trezentos e quinze mil e quatrocentos reais)**, a ser depositada somente após:

- a) assinatura do contrato;
- b) apresentação do Termo de Vistoria Inicial;
- c) disponibilização efetiva do espaço principal em condições de uso; e
- d) emissão de atesto pelos fiscais do contrato.

3.5. A caução terá natureza exclusivamente garantidora, não podendo ser utilizada automaticamente pela CONTRATADA sem prévia notificação à CONTRATANTE, com exposição detalhada da motivação e concessão de prazo de 10 (dez) dias úteis para manifestação.

3.6. A utilização total ou parcial da caução somente será admitida para cobertura de valores líquidos, certos e exigíveis, devidamente demonstrados e não controvertidos, relativos a:

- a) inadimplemento contratual da CONTRATANTE;
- b) danos materiais comprovadamente causados por mau uso, desde que não caracterizado desgaste natural; ou
- c) multa contratual definitivamente apurada.

3.6.1. Encerrado o contrato, a caução será devolvida à CONTRATANTE no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do Termo de Encerramento, ressalvadas pendências comprovadas e formalmente notificadas.

3.7. A caução será atualizada monetariamente pelo mesmo índice aplicado à caderneta de poupança, ou outro índice oficial que o substitua.

3.8. O atraso na devolução da caução acarretará atualização monetária, juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% sobre o valor devido.

3.9. Caso a CONTRATADA não restitua a caução no prazo previsto no subitem 3.7.1, o valor atualizado da caução constituirá título executivo extrajudicial em favor da CONTRATANTE.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO E EMISSÃO DE DOCUMENTOS FISCAIS

- 4.1. O pagamento do valor devido será efetuado por meio de boleto bancário ou transferência eletrônica para a conta bancária de titularidade da CONTRATADA, conforme os seguintes dados: [REDACTED] em nome de **LGSO Administração de Bens Ltda**, inscrita no CNPJ nº 32.911.480/0001-39, **Chave PIX** [REDACTED] ou para outra conta bancária formalmente indicada pela CONTRATADA, mediante comunicação escrita à CONTRATANTE.
- 4.2. O pagamento será realizado mensalmente, em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da Nota Fiscal ou documento fiscal equivalente, devidamente atestado pelo Fiscal do Contrato, observado o efetivo cumprimento das obrigações contratuais.
- 4.3. **O primeiro pagamento somente será devido após a efetiva disponibilização do espaço contratado em condições de pleno funcionamento, conforme as especificações previstas neste Contrato, bem como após o atesto da fiscalização quanto ao recebimento do objeto.**
- 4.3.1. Caso a disponibilização ocorra de forma parcial, o pagamento inicial será realizado **proporcionalmente à parcela efetivamente entregue e fruível**, vedado o pagamento integral enquanto houver pendências relevantes.
- 4.3.2. Excepcionalmente, no primeiro pagamento, caso a efetiva ocupação do espaço pela CONTRATANTE ocorra após o primeiro dia do mês de competência, o primeiro faturamento compreenderá, cumulativamente:
- I - o valor proporcional correspondente aos dias efetivamente utilizados no respectivo mês, calculado *pro rata die*, considerando-se como base o valor mensal previsto neste Contrato; e
 - II - o valor da caução contratual prevista na Cláusula Terceira, observadas as condições para sua exigibilidade previstas neste instrumento.
- 4.3.3. O referido faturamento será quitado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do seu recebimento.
- 4.4. A Nota Fiscal deverá corresponder ao período de competência da prestação dos serviços e ser encaminhada acompanhada dos documentos eventualmente exigidos pela fiscalização para comprovação da regular execução contratual.
- 4.5. Constatada qualquer incorreção na Nota Fiscal, documento de cobrança ou na execução do objeto, a CONTRATANTE poderá devolver a documentação à CONTRATADA para as devidas correções, hipótese em que o prazo para pagamento ficará suspenso até a regularização, sem incidência de atualização monetária ou encargos moratórios.
- 4.6. O pagamento não implicará reconhecimento da regular execução do objeto, permanecendo resguardado à CONTRATANTE o direito de exigir a correção de falhas, aplicar glosas, determinar a execução de ajustes ou adotar as demais medidas previstas neste Contrato.
- 4.6.1. A CONTRATANTE poderá glosar, total ou parcialmente, valores relativos aos serviços não prestados ou prestados em desconformidade com as especificações contratuais, observados o contraditório e a ampla defesa.
- 4.7. Fica vedada a cobrança de qualquer outra taxa, encargo ou valor adicional à CONTRATANTE, bem como de seus beneficiários, a qualquer título ou sob qualquer justificativa.
- 4.8. Caso a data prevista para pagamento recaia em dia não útil, o pagamento será efetuado no primeiro dia útil subsequente, sem incidência de multa, juros, atualização monetária ou quaisquer outros encargos à CONTRATANTE.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA ORIGEM DOS RECURSOS

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

Centro de Custo	Plano Financeiro	Valor	Período
1.1.01.01.01 - Manutenção Administrativa da Agência	2.1.1.07.016 - Serviços de Coworking	R\$ 867.350,00	2026
	2.1.1.06.001 - Garantias Contratuais	R\$ 1.025.050,00	2027
		R\$ 315.400,00	Caução

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- 6.1. A CONTRATANTE obriga-se a:
- a) Efetuar o pagamento à CONTRATADA, 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 CONTRATADA;
 - c) zelar pela conservação do imóvel e dos bens da contratada, 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 institucionais e administrativas nas dependências contratadas, salvo nos casos de responsabilidade da CONTRATADA;
 - e) não realizar alterações estruturais no imóvel sem autorização prévia e por escrito da CONTRATADA;
 - f) 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;
 - g) obedecer às normas internas, bem como respeitar as exigências de segurança e acessibilidade determinadas;
 - h) entregar o local 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
 - i) informar à **CONTRATADA**, por escrito, os fiscais responsáveis pelas tratativas com a CONTRATADA.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.1. A **CONTRATADA** obriga-se a cumprir e fazer cumprir o disposto:
- a) Disponibilizar, à CONTRATANTE, espaços em perfeitas condições de uso e conservação, plenamente aptos 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 eventuais tributos em conformidade com as normas municipais de uso do solo e zoneamento para a atividade comercial;
 - c) fornecer à CONTRATANTE os documentos necessários para obtenção de alvarás e licenças, caso seja exigido por órgãos públicos, sem que isso implique em qualquer ônus adicional à CONTRATANTE;
 - d) realizar as manutenções estruturais e reparos necessários no imóvel, exceto aqueles que sejam decorrentes do mau uso pela CONTRATANTE, cabendo a este último a responsabilidade por pequenos reparos e adaptações relacionadas à sua atividade comercial;
 - e) garantir o direito da CONTRATANTE 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 CONTRATANTE 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 e funcionamento de manutenções, de instalações elétricas, hidráulicas e estruturais, bem como a existência de quaisquer restrições ao seu uso;
- j) comunicar previamente à CONTRATANTE qualquer alteração na titularidade do imóvel ou eventual venda, respeitando o direito de preferência previsto na legislação vigente;
- k) 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 CONTRATANTE a partir da assinatura deste contrato, como taxas de consumo e despesas operacionais;
- l) zelar pelo cumprimento deste contrato, garantindo que os direitos da CONTRATANTE sejam respeitados conforme estabelecido na legislação vigente;
- m) acatar as orientações da CONTRATANTE, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;
- n) não veicular nenhuma publicidade acerca do contrato ou imagem da instituição, salvo se houver prévia autorização da CONTRATANTE;
- o) assegurar a disponibilização do espaço com elevado padrão de qualidade e confiabilidade.
- p) assegurar a manutenção, durante toda a vigência contratual, das condições mínimas de infraestrutura, operação, limpeza, climatização, conectividade, segurança estrutural e acessibilidade previstas neste contrato;
- q) garantir disponibilidade mensal mínima dos serviços essenciais, especialmente energia, internet, rede sem fio, climatização, recepção e limpeza, observado o nível de serviço fixado em anexo contratual;
- r) restabelecer, no prazo máximo de:
 - 4 horas, falhas de internet e conectividade;
 - 8 horas, falhas de climatização em áreas críticas;
 - 24 horas, indisponibilidade de salas, estações, mobiliário essencial ou acesso;
 - salvo motivo de força maior devidamente comprovado;
- s) comunicar imediatamente à CONTRATANTE qualquer ocorrência que comprometa a continuidade, segurança ou confidencialidade da operação;
- t) manter controle de acesso de visitantes e registros mínimos de entrada, observado o regime de proteção de dados aplicável;
- u) assegurar que empregados, prepostos e terceiros sob sua responsabilidade observem dever de sigilo, confidencialidade e restrição de acesso às áreas utilizadas pela CONTRATANTE;
- v) não transferir a CONTRATANTE para outro espaço, andar, sala ou configuração operacional sem anuência prévia e expressa da CONTRATANTE;
- w) responder pelos danos causados à CONTRATANTE ou a terceiros em razão de falha na execução, segurança predial, manutenção, infraestrutura ou conduta de seus prepostos.

8. CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE

- 8.1. 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 (doze) meses será a data do último reajuste aplicado.
- 8.2. O índice a ser utilizado para fins de reajuste será 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 substituí-los e que reflita a inflação do período.
- 8.3. Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação expressa da CONTRATADA, em até 30 (trinta) dias do vencimento do contrato.
- 8.4. A aplicação do reajuste somente ocorrerá mediante anuência formal da CONTRATANTE, a ser efetivada por termo aditivo ou apostilamento contratual.
- 8.5. Caso a CONTRATADA 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.
- 8.6. 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.

9. CLÁUSULA NONA - DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO E GESTÃO CONTRATUAL

- 9.1. As partes assinarão, antes do início dos efeitos financeiros, Termo de Vistoria Inicial e Termo de Recebimento Inicial, contendo:
- a) descrição dos ambientes;
 - b) relação de móveis, equipamentos e facilidades;
 - c) registro do estado de conservação;
 - d) pendências identificadas; e
 - e) cronograma de saneamento, quando aplicável.
- 9.2. O início da cobrança mensal integral dependerá da disponibilização do espaço principal em condições efetivas de uso, sem prejuízo de abatimento proporcional quando houver pendências que afetem a fruição do objeto.
- 9.3. O espaço deverá ser devolvido, ao final do Contrato, 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, bem como alterações convencionadas entre as partes no decorrer da execução contratual.
- 9.4. A CONTRATADA obriga-se a observar o seguinte cronograma:
- a) 100 estações de trabalho: acesso imediato, a partir da assinatura do contrato;
 - b) 66 estações de trabalho: acesso em 45 dias, após a execução das novas estações de trabalho.
- 9.4.1. O descumprimento injustificado dos prazos previstos no item 9.4 ensejará, sem prejuízo de outras medidas:
- a) glosa proporcional do valor mensal;
 - b) notificação para saneamento;
 - c) aplicação das penalidades cabíveis; e
 - d) rescisão, nos casos graves ou reiterados.
- 9.5. Constituem hipóteses de glosa, dentre outras:
- a) indisponibilidade de internet, Wi-Fi ou rede cabeada;
 - b) falha de climatização;
 - c) indisponibilidade de salas, auditórios ou estações;
 - d) deficiência relevante de limpeza, recepção, copeiragem ou manutenção;
 - e) redução não autorizada de áreas, mobiliários ou utilidades contratadas;
 - f) falha de controle de acesso de visitantes;
 - g) falha de segurança estrutural.
- 9.6. Fica acertada a permanência dos endereços fiscais vinculados ao endereço do coworking.
- 9.7. A proposta comercial integrará o contrato apenas como complemento descritivo, não podendo ampliar obrigações da CONTRATANTE nem

restringir direitos previstos neste instrumento.

9.8. Toda alteração de cronograma, layout, espaço, fluxo operacional ou condição de uso dependerá de anuência prévia e expressa da CONTRATANTE.

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

9.10. 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 CONTRATADA, que é parte integrante deste contrato.

9.11. Qualquer tratativa ou dúvida deverá ser direcionada aos Fiscais de Contrato.

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

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

10.2. Sem prejuízo das sanções previstas no Regulamento de Compras e Contratações da AgSUS, a CONTRATADA ficará sujeita a glosa, advertência, multa e rescisão contratual quando houver atraso, descumprimento de cronograma, indisponibilidade dos serviços essenciais, falha de segurança estrutural, descumprimento de SLA ou redução da qualidade pactuada.

10.3. A aplicação de glosa, desconto ou retenção por execução defeituosa independe da aplicação cumulativa de outras penalidades, quando cabíveis.

10.4. As falhas operacionais reiteradas, ainda que individualmente sanáveis, poderão caracterizar inexecução parcial ou execução inadequada do contrato.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

11.1. O inadimplemento total ou parcial injustificado, a execução deficiente, irregular ou inadequada na prestação dos serviços, ensejará a CONTRATANTE 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 CONTRATANTE.

c) declaração de falência e recuperação judicial da CONTRATADA, 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 CONTRATANTE.

g) ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

11.2. No caso de rescisão antecipada do prazo contratual, a parte que der causa, deverá informar com 60 (sessenta) dias de antecedência ou responderá pela multa compensatória equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, vigente na época da rescisão, calculada de forma proporcional ao tempo restante do contrato.

11.3. Em caso de rescisão unilateral do contrato por iniciativa da CONTRATANTE, após decorridos 12 (doze) meses de sua vigência, deverá ser concedido aviso prévio à CONTRATADA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

11.4. Com exceção do item 11.3, as demais hipóteses deverão ser precedidas de notificação.

11.5. Em caso de risco iminente, a CONTRATANTE poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, sem prévia manifestação da CONTRATADA.

11.6. A rescisão por inadimplemento da CONTRATADA poderá ser precedida de notificação para saneamento, quando a irregularidade for sanável, fixando-se prazo compatível com a natureza da ocorrência.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - COMPLIANCE E ANTICORRUPÇÃO

12.1. As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e a Lei 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.

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS E SIGILOSAS

13.1. Durante a vigência deste contrato e pelo período adicional de 5 (cinco) anos após o seu término, a CONTRATADA 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 CONTRATANTE, 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.

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

13.3. Constatado indício de violação de sigilo, a CONTRATANTE poderá adotar imediatamente medidas cautelares de contenção de acesso, preservação de evidências, restrição de circulação e proteção de informações, sem prejuízo da posterior oitiva da CONTRATADA.

13.4. A CONTRATADA deverá assegurar que todos os seus empregados, prepostos, terceirizados e colaboradores com acesso às dependências ou informações da CONTRATANTE estejam submetidos a dever formal de confidencialidade.

13.5. O descumprimento do dever de sigilo constitui falta grave e poderá ensejar rescisão contratual, sem prejuízo de perdas e danos.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

14.1. A CONTRATADA, 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 **CONTRATANTE**, 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.

14.2. A CONTRATADA 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 CONTRATANTE, 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.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO USO DAS MARCAS

15.1. 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.

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

15.3. Com o término deste instrumento, por qualquer hipótese, a CONTRATADA 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.

16. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO**

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

16.2. As atividades e fiscalização e acompanhamento não excluem nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, 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 CONTRATANTE ou de seus agentes, gestores e fiscais.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO**

17.1. Este contrato não constituirá vínculo trabalhista de qualquer natureza, inclusive empregatício, entre os empregados ou outros colaboradores da CONTRATANTE com a CONTRATADA, sendo a CONTRATADA a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos encargos fiscais, comerciais, sociais, trabalhistas e previdenciários decorrentes da execução contratual.

18. **CLÁUSULA DÉCIMA OITIVA - DAS ALTERAÇÕES DO CONTRATO**

18.1. 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.

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

18.3. 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.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. 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.

19. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS CASOS OMISSOS**

19.1. Os contratos a serem firmados pela CONTRATANTE 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.

20. **CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO**

20.1. 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.

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

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

ANDRÉ LONGO ARAÚJO DE MELO
Diretor-Presidente
Representante da CONTRATANTE

BRUNO CAPANEMA PEREIRA
Sócio Administrador- CONTRATADA

JOSE MENEZES NETO
Testemunha - CONTRATANTE

SARAH CHRISS JOSINO MENDES
Testemunha - CONTRATANTE



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Capanema Pereira, Usuário Externo**, em 15/07/2026, às 17:48, 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 16/07/2026, às 11:09, 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 **Sarah Chriss Josino Mendes, Gestor(a) de Serviços do Núcleo Especializado de Infraestrutura e Serviços**, em 16/07/2026, às 15:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).