

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Nº 052/2024-C

Pelo presente instrumento particular, o **INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE – INTS**, Organização Social detentora do Contrato de Gestão 014/2020, firmado com Município de Suzano/SP, inscrita no CNPJ nº 11.344.038/0002-89, com sede na Rua Paraná, nº 217, Edf. Orion, Jardim Paulista, Sala 909, CEP 08675-190, Suzano/SP, neste ato representada por seu Presidente, o **Sr. José Jorge Urpia Lima**, inscrito sob o CPF/MF nº 123.126.815-87 e portador da cédula de identidade RG nº 916317-42, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, **VALTER EDUARDO CIBIEN**, inscrito no CPF sob o nº 061.408.328-10, residente e domiciliada na R. Felício de Camargo, nº 217, Centro, Suzano/SP, CEP 08674-030, doravante designado apenas **LOCADOR**; e **VVT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.886.151/0001-07, situada na R. Benjamin Constant, nº 1656, Jardim Santo Antônio, Suzano/SP, CEP 08674-010, representada neste ato por seu administrador, o **Sr. Rafael dos Santos Sanches**, inscrito no CPF sob o nº 320.098.148-27, doravante denominada **ADMINISTRADORA**, no final assinado na presença de 02 (duas) testemunhas, têm justo e contratado nos termos e estipulações das normas jurídicas incidentes neste instrumento, que mutuamente outorgam e aceitam, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel para fins comerciais, com aproximadamente 208,80 m² de área total, sendo aproximadamente 146,83m² de área construída, localizado na Rua Antônio Renzi Primo, nº 250, Vila Costa, CEP 08675-010, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 24.423, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP, de propriedade do **LOCADOR**, a fim de atender às necessidades da Unidades de Atenção Básica, Saúde da Família, Central de Abastecimento Farmacêutico – CAF e Serviço de Atendimento Móvel de Urgências – SAMU 192 do Município de Suzano/SP, nas condições e especificações constantes no Termo de Referência e na Proposta apresentada a **LOCATÁRIA**, os quais passarão a ser parte integrante do presente ajuste, independentemente de sua transcrição.

Parágrafo Primeiro – Nenhuma modificação poderá ser introduzida nos detalhes e especificações e valores, sem o consentimento prévio, por escrito, da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo – Na necessidade de quaisquer outras disposições complementares, serão devidamente acrescentadas, das quais ambas as partes terão o conhecimento integral e a devida aceitação por meio de Termo Aditivo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS PRAZOS

O presente contrato vigorará por 36 (trinta e seis) meses, tendo início em 17 de abril de 2024, e encerramento em 16 de abril de 2027, quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado de bens e pessoas, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer da multa da cláusula 9º, e de se sujeitar ao disposto no artigo 565 ao 578 da Lei No. 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 do Novo Código Civil Brasileiro, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo firmado entre as Partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

A locação deverá ser realizada conforme especificações descritas abaixo:

Parágrafo Primeiro - O **LOCADOR**, desde já, reconhece, por si, seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, que o valor avençado a título de aluguel é justo e suficiente para remunerá-la pela locação aqui avençada, bem como pelos investimentos que por ela serão realizados para construção da edificação no Imóvel, e que, mesmo com o encerramento da presente locação, por qualquer motivo, não fará jus a qualquer compensação adicional, ou indenização, pela construção referida, a qual, para todos os fins, será, sempre, de sua exclusiva propriedade, e poderá ser por ela explorada, da maneira que melhor lhe aprouver, tão logo a locação se encerre.

Parágrafo Segundo - A locação avençada por meio deste instrumento destina-se a fins estritamente comerciais da **LOCATÁRIA**, não podendo esta finalidade ser alterada, salvo mediante prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, a ser formalizada através de termo aditivo ao presente instrumento.

Parágrafo Terceiro - Através do presente instrumento, o **LOCADOR** declara, sob as penas da lei, de forma irrevogável e irretroatável, ser legítimo proprietário e possuidor do Imóvel, declarando ainda que sobre o Imóvel não recaem quaisquer débitos, ônus, alienações ou gravames, de qualquer natureza, capazes de impedir ou prejudicar o objeto contratado, e o

cumprimento das obrigações por ela assumidas, durante todo o prazo negociado, bem como que não existem quaisquer negócios ou pendências relativas ao Imóvel ou à pessoa do **LOCADOR**, de qualquer natureza, que, no mesmo sentido, possam impedir ou prejudicar o objeto contratado, e o cumprimento das obrigações por ela assumidas, durante todo prazo aqui definido.

Parágrafo Quarto - O **LOCADOR** se obriga a colaborar com a **LOCATÁRIA** para obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações que sejam necessárias para o exercício da atividade assistencial que ali irão se realizar, incluindo, mas não se limitando a assinar autorizações, requerimentos, e outros documentos bem como outorgar procurações específicas que sejam necessárias nos termos da presente cláusula. No mesmo sentido, caso após a entrega do Imóvel, na forma acordada entre as Partes, e em momento futuro, a **LOCATÁRIA** precise realizar obras ou adequações no Imóvel, o **LOCADOR** também, desde já, obriga-se a colaborar com a **LOCATÁRIA** para obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações que sejam necessárias para tais obras.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

Pela locação objeto deste contrato será pago um valor mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), acrescido do valor mensal de R\$ 573,33 (quinhentos e setenta e três reais e trinta e três centavos) referente ao IPTU, e todos os tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como todos os encargos e despesas decorrentes da utilização, tais como contas de água e esgoto, telefone, luz, gás, internet e quaisquer outras a que der causa, conforme Termo de Referência e Proposta de Preço apresentada pelo **LOCADOR**, a qual passa a ser parte integrante do presente ajuste, independentemente de sua transcrição.

Parágrafo Primeiro – O **LOCADOR** expressamente anui que os pagamentos referentes à locação e IPTU no valor mensal de R\$ 9.573,33 (nove mil, quinhentos e setenta e três reais e trinta e três centavos), e serão realizados via transferência bancária em favor da **VVT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**.

Parágrafo Segundo – A **LOCATÁRIA** realizará o pagamento referente à caução, equivalente a 3 (três) parcelas no valor do aluguel, no importe de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), via transferência bancária em favor da Administradora **VVT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, conforme anuência expressa do Proprietário, o Sr. Valter Eduardo Cibien.

Parágrafo Terceiro – Estão inclusos no preço acima, todos os tributos, encargos e demais despesas incidentes, tais como taxa de administração, enfim, todos os custos necessários para a perfeita execução do contrato, assim que nada mais poderá ser cobrado da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Quarto – O pagamento do aluguel mensal deverá ocorrer todo dia 26 (vinte e seis) do mês subsequente ao período vencido, por meio de transferência bancária, em nome **VVT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, conforme expressamente anuído pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Quinto – A Fatura/Recibo deverá ser emitidas em favor do CNPJ informado no preâmbulo entre o dia 1º ao dia 15 do mês seguinte à locação, contendo minimamente o número do contrato de locação e os dados bancários para depósito, devendo a conta estar vinculada ao CNPJ de titularidade da **ADMINISTRADORA**, conforme anuência expressa do **LOCADOR**.

Parágrafo Sexto – A superveniência na majoração de alíquotas ou a criação de novos Tributos, inerentes a este contrato e ocorridos na vigência deste, constituirão custos para o **LOCADOR**.

Parágrafo Sétimo – O valor relativo a produtos extras não previstos neste Contrato, quando solicitados e/ou autorizados expressamente pela **LOCATÁRIA**, será previamente ajustado por escrito mediante Termo Aditivo.

Parágrafo Oitavo - Ocorrendo atraso na apresentação do Recibo, o vencimento ficará automaticamente prorrogado por período equivalente, sem ônus a **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Nono - Caso seja constatado algum erro no Recibo, será a mesma devolvida e o respectivo pagamento suspenso até a sua efetiva correção, sem que isso implique na paralisação do contrato, bem assim a incidência de juros, reajuste ou multa.

Parágrafo Décimo – Os pagamentos referentes a locação do contrato supracitado, estão condicionados à apresentação do Recibo/Fatura que deverão ser apresentadas junto com as seguintes certidões negativas de débitos ou positivas com efeito negativa, abrangendo a data de emissão do Recibo/Fatura:

- a) Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União -Federal e INSS;
- b) Certidão Negativa de Débitos Tributários - Estadual;

- c) Certidão Negativa de Débitos Mobiliários – Municipal;
- d) Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, mediante apresentação de Certificado de Regularidade de Situação – CRF;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

Parágrafo Décimo Primeiro – O não pagamento do aluguel até a data estipulada pelo caput da Cláusula Segunda acarretará no acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, até o limite de 19 (dezenove) dias, quando a multa será de 20% (vinte por cento), acrescidos, ainda, de juros de mora de 01% (um por cento) ao mês ou fração e atualização monetária pelo IGP-M ao dia;

Parágrafo Décimo Segundo – O pagamento será efetuado somente mediante crédito em conta bancária de titularidade da **ADMINISTRADORA**, conforme anuência do **LOCADOR**, sendo vedada a emissão de boleto.

Parágrafo Décimo Terceiro – Acordam as partes, que após 12 (doze) meses, o valor do contrato será reajustado anualmente, de acordo com a variação do IGP-M, desde que este possua valor positivo. Em caso de deflação, manter-se-á inalterado o valor mensal do aluguel.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do **LOCADOR**, sem prejuízo de outras previstas neste Contrato:

- a) Sem prejuízo do dever da **LOCADOR** de responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, devendo garantir todas as estruturas e instalações da edificação, e garantir a entrega de obra (reformas para adequação da acessibilidade ao imóvel, se houver), livre de quaisquer problemas estruturais e de instalações, a **LOCATÁRIA** será responsável pela manutenção, conservação, segurança e integridade do Imóvel, durante toda a vigência do Contrato, responsabilizando-se, assim, por qualquer dano ou prejuízo porventura decorrente de sua ocupação, incluindo os provenientes das reformas e adaptações;
- b) Nos termos da lei vigente, o **LOCADOR** será responsável, durante toda a locação, por realizar eventuais obras de reformas, adequações ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, ou as obras que sejam destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, sem prejuízo do direito da **LOCATÁRIA** de realiza-las em

- caso de urgência e/ou prévio acordo neste sentido entre as partes, hipótese em que os custos e despesas relativas ao serviço realizado por ou a ordem da **LOCATÁRIA** devem ser devidamente reembolsados pelo **LOCADOR**, em no máximo 30 (trinta) dias da apresentação dos documentos que evidenciem estes dispêndios.
- c) Com relação a benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que estas sejam removíveis, sem danificar a estrutura do Imóvel, estas poderão ser levantadas pela **LOCATÁRIA** ao término da locação, por qualquer motivo, sem que caiba à **LOCADOR** qualquer direito de retenção, indenização, multa ou compensação de qualquer natureza;
 - d) Quando da entrega das chaves, e da posse, as partes deverão conduzir vistoria prévia, para constatação efetiva do estado em que o imóvel foi entregue.
 - e) O **LOCADOR**, ou quem este venha a indicar, poderá examinar ou vistoriar o imóvel, sempre que entenderem conveniente, desde que mediante prévio agendamento com a **LOCATÁRIA**, respeitando-se, em qualquer caso, eventuais restrições, inclusive de segurança e salubridade, impostas pela natureza das atividades que ali serão desenvolvidas.
 - f) Em caso de danos causados durante a ocupação do imóvel pela **LOCATÁRIA**, esta poderá optar por arcar com o seu custeio pela execução do reparo, a ser feito pela **LOCADOR**, mediante levantamento de 03 (três) orçamentos conforme o valor médio apurado entre os orçamentos colhidos.
 - g) Cabe ao **LOCADOR** fornecer à **LOCATÁRIA**, e manter devidamente atualizada, a documentação relativa à propriedade do Imóvel, observando-se, em qualquer caso, a responsabilidade documental estabelecida neste Contrato.
 - h) Cada Parte será exclusivamente responsável por toda e qualquer autuação, exigência ou fiscalização (“Evento”) tendo como destinatário a Parte contrária, sempre que tal Evento tenha decorrido de descumprimento das cláusulas deste Contrato, o que inclui o dever de manter a Parte Inocente, seus sócios, prepostos, contratados ou qualquer de seus empregados, indenados com relação a qualquer reclamação, prejuízo, despesa, perdas e danos, de qualquer natureza, decorrentes de tais Eventos, ainda que após o término da vigência contratual, inclusive, mas sem se limitar, em decorrência de quaisquer irregularidades apontadas pelos Órgãos Fiscalizadores, no tocante a vícios na obtenção/manutenção das licenças, alvarás, registros e autorizações exigidos para o Imóvel ou para as atividades nela desenvolvidas. Comprometem-se, ainda, as Partes, sem prejuízo do acima exposto, a comparecer em qualquer procedimento judicial ou administrativo, para assumir as responsabilidades estabelecidas no presente instrumento, desde que previamente notificadas acerca de sua ocorrência.

- i) Permitir que a **LOCATÁRIA** realize visitas técnicas ao seu estabelecimento, quando necessário.
- j) Manter sigilo, sob pena de responsabilidade civil e penal, sobre todo e qualquer assunto de interesse da **LOCATÁRIA** de que tomar conhecimento em razão da execução do objeto deste Contrato.
- k) Ser avaliado periodicamente pela **LOCATÁRIA** observado as condições de fabricação ou execução do escopo, controle de qualidade, forma de armazenamento e transporte, quando aplicáveis, com o intuito de garantir a qualidade do objeto oferecido, seguindo o que preconiza a política e procedimento de avaliação de fornecedores do INTS.
- l) Em caso de alienação do Imóvel a terceiros, ou sucessão ou cessão dos direitos do **LOCADOR**, total ou parcialmente, este Contrato prevalecerá em todos seus termos, cláusulas e condições, em relação aos adquirentes, cessionários ou sucessores, devendo a **LOCADOR** impô-los a todo e qualquer adquirente, dando-lhe ciência dos seus termos e fazendo constar na respectiva escritura de compra e venda a existência da presente locação. Para tal fim, fica facultado a **LOCATÁRIA** o direito de, a qualquer tempo, registrar este Contrato às suas expensas, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos e para os fins do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde logo o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, autorizado a proceder os atos necessários, obrigando-se o **LOCADOR** a assinar os termos ou aditivos e/ou apresentar quaisquer documentos necessários a dotá-lo dos requisitos legais que venham, eventualmente, a ser exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis, no prazo que for consignado, sob pena de responder pelas perdas e danos decorrentes de sua recusa ou omissão. A falta de registro ou a impossibilidade de sua averbação não se constituem infração de qualquer espécie, resguardo sempre o direito de preferência previsto nesta cláusula, independentemente do registro.

Parágrafo Único – O presente contrato não implica em qualquer vínculo de solidariedade entre os contratantes, ficando cada qual responsável pelas obrigações derivadas de suas respectivas atividades, sejam elas de caráter fiscal, trabalhista, previdenciário, sem exclusão de qualquer outra.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da **LOCATÁRIA**, sem prejuízo de outras previstas neste Contrato:

- a) Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços quanto as quantidades, prazos e especificações, notificando o **LOCADOR** por escrito para que tome as providências necessárias caso observado não conformidade para o efetivo cumprimento do Contrato, bem como rejeitar todo e qualquer material que não atendam as especificações contidas no presente Contrato. Caso não sejam corrigidas as não conformidades em tempo hábil, cabe a **LOCATÁRIA** aplicar as devidas sanções;
- b) Prestar as informações e os esclarecimentos em tempo hábil, que venham a ser solicitados pelo **LOCADOR** para o melhor cumprimento do Contrato;
- c) A **LOCATÁRIA** fica, expressamente, obrigada a manter o Imóvel e todos os respectivos pertences em perfeito estado de conservação, higiene, asseio e limpeza, para assim os devolver quando findo ou rescindido este Contrato.
- d) Editar normas complementares para o gerenciamento da execução do Contrato em razão de exigência dos órgãos de controle e fiscalização aos quais o Contrato de Gestão que a Unidade esteja vinculada ou subordinada.
- e) Proporcionar as condições para que o **LOCADOR** possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações deste Contrato e do Termo de Referência.
- f) Rejeitar os serviços que não atendam aos requisitos constantes Contrato e das demais especificações da contratação.
- g) Avaliar periodicamente o **LOCADOR** observando as condições de fabricação ou execução do escopo, controle de qualidade, forma de armazenamento e transporte, quando aplicáveis, com o intuito de garantir a qualidade do objeto oferecido, seguindo o que preconiza a política e procedimento de avaliação de fornecedores do INTS.
- h) Registrar as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, que com este estejam em desacordo, para que sejam tomadas providências em face de quaisquer irregularidades.
- i) A **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel por ocasião do encerramento do presente contrato em perfeito estado de conservação e limpeza, em regulares condições de uso, com todas as benfeitorias úteis e necessárias aprovadas pelo **LOCADOR**, ressalvando-se, apenas, as benfeitorias voluptuárias cuja remoção seja possível, bem como as possíveis deteriorações ou desgastes decorrentes do uso normal e do tempo.
- j) Para o exercício de suas atividades no Imóvel, será obrigação da **LOCATÁRIA** atender ou satisfazer, às suas custas, todas as obras, consertos e reparações, inclusive aquelas decorrentes de quaisquer exigências de órgãos ou repartições públicas, bem como concessionárias de serviços públicos, incluindo, exemplificativamente, Vigilância

- Sanitária, Secretarias Estaduais e/ou municipais de Saúde, Prefeitura e Repartição de Obras Municipais, etc.
- k) Orientar a **LOCADOR** a respeito de qualquer alteração nas normas internas, técnicas ou administrativas que possam ter reflexo no relacionamento, desde que acordado previamente entre as partes.
 - l) Obriga-se a **LOCATÁRIA** a contratar e a manter vigente, durante toda a locação, seguro do imóvel contra incêndio e/ou perda total ou parcial, tendo a **LOCADOR** como beneficiária de eventual indenização relacionada às perdas sofridas pelo Imóvel.
 - m) A **LOCATÁRIA** se obriga a solicitar, em seu nome, a ligação de gás, luz, telefone, internet, televisão a cabo, ou qualquer outra conta de consumo que seja necessária para o exercício de suas atividades no local, não cabendo ao **LOCADOR** o seu pagamento. A **LOCATÁRIA** se obriga, ainda, a providenciar seus desligamentos quando da desocupação do imóvel, apresentando ao **LOCADOR** os respectivos comprovantes de quitação.
 - n) Com a efetiva entrega das chaves e do imóvel pronto, totalmente desocupado, de pessoas e coisas, a **LOCATÁRIA** poderá, às suas expensas, e caso entenda necessário, realizar sob sua exclusiva responsabilidade, outras reformas e adaptações nele, para adequá-lo às suas necessidades de utilização, desde que sejam previamente aprovadas pelo **LOCADOR**.
 - o) A partir da data de entrega das chaves e do imóvel pronto, além do aluguel, correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA** o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e todos os tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como todos os encargos e despesas decorrentes de sua utilização, tais como contas de água e esgoto, telefone, luz, gás, internet e quaisquer outras a que der causa, mesmo que lançadas em nome do **LOCADOR**, vigorando a responsabilidade da **LOCATÁRIA** por tais encargos até a entrega das chaves e a devolução do imóvel, com a observância de todas as condições previstas neste instrumento.
 - p) Fica vedado à parte **LOCATÁRIA**, outrossim, a sublocação, cessão ou transferência desse contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também de prévia e expressa anuência do **LOCADOR**.
 - q) A restituição do imóvel estará condicionada à realização de prévia vistoria pelas partes, mantendo-se vigente a locação até que se constate o efetivo cumprimento pela **LOCATÁRIA** das obrigações objeto deste contrato.
 - r) A **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel por ocasião do encerramento do presente contrato em perfeito estado de conservação e limpeza, em regulares condições de uso,

com todas as benfeitorias úteis e necessárias aprovadas pelo **LOCADOR**, ressalvando-se, apenas, as benfeitorias voluptuárias cuja remoção seja possível, bem como as possíveis deteriorações ou desgastes decorrentes do uso normal e do tempo.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESPONSABILIDADES FISCAIS

A **LOCATÁRIA** se responsabiliza pela retenção que lhe impuser a Legislação vigente, das taxas e impostos incidentes sobre os Recibos mensais da locação, bem como pelo recolhimento das mesmas aos respectivos órgãos credores.

CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO

A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento implicará na sua imediata rescisão, ficando a parte infratora, sujeita ao pagamento de uma multa, equivalente a três meses de aluguel, pelo valor vigente à época da infração, além de perdas e danos;

Parágrafo Primeiro - Ficam as duas partes cientes que se a desocupação ocorrer antes do período determinado, a multa será cobrada proporcionalmente ao tempo restante para o término do contrato.

Parágrafo Segundo - Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa e se houver acordo extrajudicial será devido pelo locatário os honorários advocatícios em base de 10% (dez por cento);

Parágrafo Terceiro – No caso de desapropriação total do bem locado, a presente locação reputar-se-á rescindida, sem qualquer ônus ou responsabilidade para as Partes ora contratantes, ficando às Partes assegurado o direito de reclamar do poder expropriante a indenização que julgarem devidas.

Parágrafo Quarto – Na ocorrência de sucessão do **LOCADOR**, o presente Contrato poderá prosseguir ou ser rescindido, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA NONA – DA TOLERÂNCIA

Todas as obrigações decorrentes deste instrumento se vencerão independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial. Qualquer tolerância no recebimento dos encargos em atraso, por qualquer das partes, não implicará em novação, permanecendo exigíveis as sanções contratuais independentemente de reforço.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS CASOS OMISSOS

Fica estabelecido que, caso venha a ocorrer algum fato não previsto no instrumento, os chamados casos omissos, estes deverão ser resolvidos entre as partes, respeitados o objeto deste Contrato o Código Civil vigente, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado, não se constituindo em novação ou renúncia ao direito de aplicar as sanções previstas neste contrato ou decorrentes de lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

O presente contrato será regido e interpretado em relação as leis de proteção de dados conforme a Legislação vigente de Proteção de Dados (LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados) de acordo com as leis da República Federativa do Brasil (13.709/2018 e suas atualizações), além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos dados dos clientes, valendo-se para este contrato e incluindo também dados anteriores que possam já existir em nossa base de informações para proteção.

Parágrafo Primeiro – O LOCADOR, por si e por seus colaboradores, obriga-se a atuar no presente Contrato em conformidade com a Legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018, tratando os dados pessoais a que tiver acesso apenas de acordo com as instruções da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo - O LOCADOR se compromete a acessar os dados dentro de seu escopo e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização) e que os dados pessoais não podem ser lidos, copiados, modificados ou removidos sem autorização expressa e por escrito da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Terceiro - Na assinatura desse contrato, o **LOCADOR** autoriza e consente o tratamento de seus dados pessoais de acordo com a LGPD e da Política de Proteção de Dados da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Quarto - A **LOCATÁRIA** poderá tratar os dados do **LOCADOR** de acordo com seu legítimo interesse, podendo inclusive prestar informações à autoridade de proteção de dados, ou terceiros que solicitarem informações do **LOCADOR** relativas ao tratamento de Dados Pessoais, observando a legalidade do pedido, sem necessidade de novo consentimento.

Parágrafo Quinto - O **LOCADOR**, na assinatura desse contrato, dá consentimento e cede espontaneamente o uso gratuito do direito de sua imagem, voz, nome e dados, para a **LOCATÁRIA**, que poderá utilizar esses dados em gravações audiovisuais internas e externas. Os dados serão armazenados por tempo indeterminado ou por determinação da autoridade nacional de proteção de dados, podendo ser utilizados para criação e divulgação de conteúdos institucionais em mídias sociais e em mídias impressas.

Parágrafo Sexto - A qualquer momento o **LOCADOR** poderá solicitar informações, correções, anonimização, bloqueio ou eliminação, portabilidade dentre outras, de acordo com a LGPD, sobre seus dados pessoais mediante requisição formal ao departamento pessoal. Pedidos de exclusão observarão os prazos e as obrigações decorrentes desse contrato de prestação de Serviços Autônomos.

Parágrafo Sétimo - O **LOCADOR** será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta à **LOCATÁRIA** e/ou a terceiros diretamente resultantes do descumprimento pelo **LOCADOR** de qualquer das cláusulas previstas neste capítulo quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO

As partes declaram, neste ato, que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileira e de quaisquer outras leis antissuborno ou anticorrupção aplicáveis ao presente contrato; assim como das demais leis aplicáveis sobre o objeto do presente contrato. Em especial a Lei nº 12.846/13, suas alterações e regulamentações, que dispõe sobre a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas, pela prática de ato contra a

administração pública nacional ou estrangeira, também chamada de Lei Anticorrupção, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições destas Regras Anticorrupção.

Parágrafo Primeiro – As partes, por si e por seus administradores, sócios, diretores, funcionários e agentes ou outra pessoa ou entidade que atue, por qualquer tempo, em seu nome ou de qualquer outrem, se obrigam, no curso de suas ações ou em nome do seu respectivo representante legal, durante a consecução do presente Contrato, agir de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

Parágrafo Segundo – Na execução deste Contrato, nenhuma das partes, por si e por seus administradores, sócios, diretores, funcionários e agentes ou outra pessoa ou entidade que atue, por qualquer tempo, em seu nome ou de qualquer de suas afiliadas, tomando ou prestando serviços uma a outra, devem dar, prometer dar, oferecer, pagar, prometer pagar, transferir ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer funcionário ou empregado ou a qualquer autoridade governamental, concursados ou eleitos, em exercício atual de sua função ou a favor de sua nomeação, seus subcontratados, seus familiares ou empresas de sua propriedade ou indicadas, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com finalidade de: influenciar qualquer ato ou decisão de tal Agente Público em seu dever de ofício; induzir tal Agente Público a fazer ou deixar de fazer algo em relação ao seu dever legal; assegurar qualquer vantagem indevida; ou induzir tal Agente Público a influenciar ou afetar qualquer ato ou decisão de qualquer Órgão Governamental.

Parágrafo Terceiro – Para os fins da presente Cláusula, as partes declaram neste ato que:

- a) Não violaram, violam ou violarão as Regras Anticorrupção estabelecidas em lei;
- b) Têm ciência de que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e que conhece as consequências possíveis de tal violação.

Parágrafo Quarto – Qualquer descumprimento das regras Anticorrupção pelas partes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação.

Parágrafo Quinto – "Órgão Governamental", tal como empregado na presente disposição, denota qualquer governo, entidade, repartição, departamento ou agência mediadora desta,

incluindo qualquer entidade ou empresa de propriedade ou controlada por um governo ou por uma organização internacional pública.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS NORMAS DE CONDUTA

O **LOCADOR** declara, neste ato, que está ciente, conhece e entende os termos do Código de Conduta de Terceiros do INTS obrigando-se por si e por seus administradores, sócios, diretores, funcionários e agentes ou outra pessoa ou entidade que atue, por qualquer tempo, em seu nome, a cumprir os seus termos, sob pena da aplicação das sanções contratuais previstas.

Parágrafo Primeiro – No exercício da sua deste Contrato, o **LOCADOR** obriga-se a cumprir com as leis de privacidade e proteção dos dados relacionados ao processo de coleta, uso, processamento e divulgação dessas informações pessoais.

Parágrafo Segundo – O **LOCADOR** obriga-se a manter sigilo de todas e quaisquer informações da **LOCATÁRIA** que venham a ter acesso, como documentos, projetos e quaisquer materiais arquivados e registrados de qualquer forma, sejam originais ou cópias, de quaisquer formas (gráficas, eletrônica ou qualquer outro modo), protegendo-as e não divulgando para terceiros.

Parágrafo Terceiro – O **LOCADOR** declara, neste ato, que está ciente, conhece e irá cumprir a Política Antissuborno e a Política de Brindes, Presentes e Hospitalidades da **LOCATÁRIA**, que podem ser acessadas através do site: <http://ints.org.br/>.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA REALIZAÇÃO DE *DUE DILIGENCE* DE INTEGRIDADE

Para atender aos padrões de integridade da **LOCATÁRIA**, o **LOCADOR** obriga-se a fornecer informações sobre sua estrutura organizacional, relacionamento com agentes públicos, histórico de integridade, relacionamento com terceiros e seus controles de integridade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – COMUNICAÇÕES

Todas as comunicações e entrega de documentos realizados em razão deste contrato deverão ser feitas por escrito, através de correspondência:

Entregue pessoalmente, contrarrecibo;

- a) Enviada por carta registrada com Aviso de Recebimento - AR;
- b) Enviada por e-mail ou outro meio eletrônico amplamente aceito;
- c) Enviada por Cartório de Títulos e Documentos ou por via judicial;
- d) Dirigidas e/ou entregues às partes nos endereços constantes do preâmbulo ou encaminhadas para outro endereço que as partes venham a fornecer, por escrito.

Parágrafo Primeiro – Qualquer notificação será considerada como tendo sido devidamente entregue na data da:

- a) Assinatura na 2ª (segunda) via da correspondência entregue pessoalmente ou encaminhada mediante protocolo;
- b) Assinatura do Aviso de Recebimento - AR;
- c) Confirmação expressa da outra parte referente ao recebimento da comunicação via e-mail;
- d) Entrega da notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Segundo – As partes obrigam-se a comunicar uma à outra, por escrito, toda e qualquer alteração de seu endereço, telefones e e-mails para contato, sob pena de, não o fazendo, serem reputadas válidas todas as comunicações enviadas para o endereço e e-mail constantes de sua qualificação no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Parágrafo Primeiro – O presente Contrato rescinde e substitui todos os outros contratos, negócios, ajustes verbais ou escritos, eventualmente efetuados pelas partes anteriormente à presente data.

Parágrafo Segundo – As partes contratantes concordam em rever as condições estabelecidas no presente contrato, sempre que alterações supervenientes na legislação vigente ou na conjuntura socioeconômica venham afetar as condições contratuais definidas no presente instrumento.

Parágrafo Terceiro – O presente instrumento somente poderá ser alterado mediante Termo Aditivo firmado entre as partes, sob pena de nulidade da cláusula.

Parágrafo Quarto – Este contrato obriga as partes e seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo Quinto – Se porventura existir divergência entre as disposições deste Contrato e a Proposta apresentada pelo **LOCADOR**, prevalecerá o aqui disposto, especialmente pela natureza bilateral desta avença.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Suzano/SP, para dirimir as questões oriundas da execução deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que produza seus efeitos legais e jurídicos.

Suzano/SP, 17 de abril de 2024.

Assinado eletronicamente por:
José Jorge Urpia
CPF: ***.126.815-**
Data: 17/04/2024 12:02:11 -03:00



INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE – INTS

Assinado eletronicamente por:
Valter Eduardo Cibien
CPF: ***.408.328-**
Data: 18/04/2024 16:59:49 -03:00



VALTER EDUARDO CIBIEN

Assinado eletronicamente por:
Rafael dos Santos Sanches
CPF: ***.098.148-**
Data: 18/04/2024 14:21:17 -03:00



VVT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

TESTEMUNHAS:

Assinado eletronicamente por:
JOYCE MOREIRA DA SILVA
CPF: ***.092.768-**
Data: 17/04/2024 12:05:45 -03:00



Assinado eletronicamente por:
Fernando Ferraz Ribeiro
CPF: ***.628.808-**
Data: 17/04/2024 12:18:58 -03:00



NOME:

CPF:

Assinado eletronicamente por:
Cleber Faria Ramos
CPF: ***.232.458-**
Data: 17/04/2024 12:10:33 -03:00



NOME:

CPF:

NOME:

CPF:



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DGMCC-YPBKN-2PU7J-QVTYL

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ José Jorge Urpia (CPF ***.126.815-**) em 17/04/2024 12:02 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
177.193.214.103	Não disponível
Autenticação	jorgeurpia@ints.org.br
Email verificado	
NB6ZqLhgY9DyDwOgu2r0oykQAgjiD0qGSZ6m0cgTuTM=	
SHA-256	

- ✓ JOYCE MOREIRA DA SILVA (CPF ***.092.768-**) em 17/04/2024 12:05 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
191.9.127.55	Lat: -23,541556 Long: -46,313917
	Precisão: 7894 (metros)
Autenticação	joycemoreira@ints.org.br (Verificado)
Login	
6ooV9Xw7uHCod5XzILJ68MF3isRzEoi7C/SmzefK7oo=	
SHA-256	

✓ Cleber Faria Ramos (CPF *****.232.458-****) em 17/04/2024 12:10 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
189.95.224.192	Não disponível
Autenticação cleber.vivant@gmail.com	
Email verificado	
iri6hoCCX6y4fc6gNT9Oiks9iSezcvT7t1tzrkjzBME=	
SHA-256	

✓ Fernando Ferraz Ribeiro (CPF *****.628.808-****) em 17/04/2024 12:18 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
191.178.253.74	Lat: -23,548296 Long: -46,315001
	Precisão: 35 (metros)
Autenticação fernandoribeiroimoveiss@gmail.com (Verificado)	
Login	
Ktvw36F5sE42a87G1Lx9MFuS0k96zOGhmfWgfuP/xus=	
SHA-256	

✓ Rafael dos Santos Sanches (CPF *****.098.148-****) em 18/04/2024 14:21 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
191.178.253.74	Lat: -23,548313 Long: -46,314906
	Precisão: 65 (metros)
Autenticação contato@vivantimobiliaria.com.br	
Email verificado	
TlddUnsGpgd6Ln5+N8uxED6pFV2hjiXNmOBgwT3DjYs=	
SHA-256	

✓ Valter Eduardo Cibien (CPF *****.408.328-****) em 18/04/2024 16:59 - Assinado eletronicamente

Endereço IP 177.198.81.174	Geolocalização Lat: -23,535811 Long: -46,310832 Precisão: 5 (metros)
Autenticação Email verificado	valtercibien@gmail.com
xhKGZ9VoBBdcke+0aFFsJIQSHGOy9aYiiPczCbhvRlo=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://mundo.easydocmd.com.br/validate/DGMCC-YPBKN-2PU7J-QVTYL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://mundo.easydocmd.com.br/validate>