



# HABITATES

Construção Empreendimentos



## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - Nº 609/614/2017

**LOCADORA:** HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.  
**LOCATÁRIO:** CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11  
**IMÓVEL:** SRTVS QD. 701 CONJ. E BLOCO I SALAS 609/11/12/14 - ASA. SUL - BRASÍLIA/DF.  
**PRAZO:** 12 (DOZE) MESES  
**INÍCIO:** 19 DE DEZEMBRO DE 2016.  
**TÉRMINO:** 18 DE DEZEMBRO DE 2017.  
**DESTINAÇÃO:** ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL DO LOCATÁRIO

Pelo presente instrumento particular de Contrato, na qualidade de LOCADORA a empresa **HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede em Brasília, Distrito Federal, SRTV/S Quadra 701 Conj. "E", Ed. **Palácio do Rádio I**, Bloco 1, Sala 403, inscrita no CGC/MF 03.938.245/0001-52, neste ato representado pelo sócio-gerente, Senhor JULIO MARIA LOMBAR DE CARVALHO, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 038060221-00, residente e domiciliado em Brasília-DF, e na qualidade de LOCATÁRIA o **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11**, inscrito no CNPJ n.º 06.290.767/0001-89, neste ato representado por seu Presidente, o Senhor DR BRUNO METRE FERNANDES, brasileiro, solteiro, fisioterapeuta, portador da Carteira de Identidade nº 810,559,978 – SEJEP-MA e do C.P.F. nº 659.042.731-34 e seu Diretor Tesoureiro DR. ALLAN KEYSER DE SOUZA RAIMUNDO, brasileiro, casado, fisioterapeuta, portador da Carteira de Identidade n.º 1,133,889 – SSP/DF e do CPF N.º 606.687.761-53, ambos domiciliados no SRTV/S, Quadra 701, Conj. "E", Bloco "I", Salas 609/11/12/14 – BRASÍLIA/DF, firmam o presente instrumento de locação do imóvel não residencial abaixo especificado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**  
SRTVS 701 Conj E Torre 1 Sl 403 - Brasília-DF Cep: 70340-901  
Tel: (61) 3323-1650 Fax: (61) 3323-1650  
E-mail: habitatesbsb@gmail.com



# HABITATES

Construção Empreendimentos



## CLÁUSULA 1a. - DO OBJETO DESTES CONTRATO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito no SRTV/S QUADRA 701 CONJ. E, **ED. PALÁCIO DO RADIO I**, BLOCO 1, nº 12 – SALAS 609/611/612/614 – CEP 70340.901 - ASA SUL - BRASÍLIA/DF, de propriedade da LOCADORA, que o LOCATÁRIO, declara receber com os acabamentos, equipamentos e divisões constantes do projeto de arquitetura original, com todos os acabamentos e todas as instalações em pleno funcionamento, tudo conforme ANEXO I - LAUDO VISTORIA das salas 609/11/12/14, assinado em 16.12.2011, como parte integrante deste contrato.

## CLÁUSULA 2a. - DO PRAZO

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O presente contrato entrará em vigor no dia 19 de dezembro de 2016 e findará no dia 18 de dezembro de 2017, podendo ser prorrogado por iguais períodos de tempo, a critério das partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso haja interesse do aditamento ou de um novo instrumento particular de Contrato de Locação, será decidido pelas partes, através de um aviso prévio, por escrito, de 30 (trinta) dias antes de findar este contrato ou aditivo, enviado pela Locadora.

## CLÁUSULA 3a. - DO VALOR DO ALUGUEL E DIA DE VENCIMENTO

O aluguel mensal é de R\$ 7.062,00 (Sete mil e sessenta e dois reais) livremente pactuado entre as partes, que o LOCATÁRIO deverá pagar através de cobrança bancária, enviada previamente à V. Sas. com vencimento todo dia 18 (dezoito) de cada mês vencido ou no primeiro dia útil após, no caso de cair em dia não útil.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O reajuste do aluguel referido no parágrafo primeiro será com base na variação do IGPM (FGV) dos doze meses de contrato, como determina a legislação e na falta do IGPM, seja por motivo de extinção ou não, fica desde já estabelecido que o índice substituto seja sucessivamente o IGP-DI, IPC, respectivamente pela ordem e caso sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de três índices à escolha da LOCADORA que reflita a variação da inflação ocorrida no período contratual.

**HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**

SRTVS 701 Conj E Torre 1 Sl 403 - Brasília-DF Cep: 70340-901

Tel: (61) 3323-1650 Fax: (61) 3323-1650

E-mail: habitatesbsb@gmail.com



# HABITATES

Construção Empreendimentos



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A cobrança do aluguel, condomínio, IPTU e outros débitos, serão sempre efetuados através de Boleto Bancário (atualmente no Banco de Brasília S.A.), não estando os funcionários da HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA, autorizados a recebê-los.

## CLÁUSULA 5a. - DO ATRASO

O aluguel sendo pago após o prazo estabelecido na cláusula terceira, sofrerá um acréscimo de 2% (dois por cento) a título de multa mais 1,0% (um por cento) de juros de mora ao mês e correção monetária de acordo com INPC, sem prejuízos das cominações previstas nas cláusulas 9a. (nona) e 10a. (décima).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Se o atraso perdurar após 15º (décimo quinto) dia do vencimento, os recibos serão entregues ao advogado, que cobrará a multa automática, juros de mora, atualização monetária, e honorários advocatícios, na base de 10% (dez por cento), e 20% (vinte por cento) caso tenha iniciado procedimento judicial.

## CLÁUSULA 6a. - DOS IMPOSTOS, TAXAS E ENCARGOS.

Além do aluguel mensal, o LOCATÁRIO pagará todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel (IPTU, TLP e outros), taxas de condomínio, seguro de incêndio e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, a partir da tomada de posse do imóvel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso do LOCATÁRIO, em razão de sua natureza jurídica, apresentar à LOCADORA documento da Secretaria de Fazenda do DF, isentando-a do pagamento de IPTU e TLP relativos aos imóveis ora em locação, deixaremos de cobrá-los a partir desta isenção.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Locatário obriga-se a pagar o seguro do imóvel locado, em Companhia seguradora de livre escolha da Administradora revertendo o prêmio do referido seguro em benefício da locadora, sendo o mesmo pago pelo locatário, juntamente com o primeiro mês de aluguel. O preço estipulado do imóvel para fins de seguro é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA  
SRTVS 701 Conj E Torre 1 SI 403 - Brasília-DF Cep: 70340-901  
Tel: (61) 3323-1650 Fax: (61) 3323-1650  
E-mail: habitatesbsb@gmail.com



# HABITATES

Construção Empreendimentos



**PARAGRAFO TERCEIRO:** Fica acertado entre as partes, que no exercício de 2016 / 2017, o Seguro Contra Incêndio correspondente a edificação física das salas ora locados, será totalmente suportados pelo Condomínio do Ed. Palácio do Rádio I.

## CLÁUSULA 7a. - DO USO DO IMÓVEL.

O imóvel destina-se exclusivamente ao uso de Atividade Não Residencial do locatário, sendo vedado dar-lhe outra destinação, sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo no todo ou em parte, a que título for, exceto para entidade de representação de classe dos Fisioterapeutas. Caso fique constatado algum desses atos, o aluguel será acrescido de 50% (cinquenta por cento) à título de multa contratual, até que seja desocupado pela via cabível ou devolvido nas condições estabelecidas neste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Deverão ser obedecidas pelo LOCATÁRIO as posturas urbanas, o presente contrato, que regulam o uso das coisas comuns, documento que rubricados pelas partes passam fazer parte integrante do presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O imóvel não poderá ser utilizado para fins diversos do mencionado no "Caput" desta cláusula, nem poderá o seu uso, sob pena de despejo, comprometer a moralidade, os bons costumes ou o sossego dos demais LOCATÁRIOS.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Sob pena de responsabilidade civil do LOCATÁRIO, deverá ser imediatamente levado ao conhecimento da LOCADORA quaisquer papéis e/ou documentos entregues aos cuidados do LOCATÁRIO, desde que se refira aos interesses diretos da LOCADORA ou do imóvel, ficando o LOCATÁRIO responsável pelas multas que forem a estes aplicadas em razão do descumprimento dessa obrigação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Cumpre ao LOCATÁRIO fazer imediata comunicação à LOCADORA, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel, para que seja sanado.

## CLÁUSULA 8a. - DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO deverá fazer por sua exclusiva conta, com urgência, solidez e perfeição todas as reparações e consertos de que porventura o imóvel

HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA  
SRTVS 701 Conj E Torre 1 Sl 403 - Brasília-DF Cep: 70340-901  
Tel: (61) 3323-1650 Fax: (61) 3323-1650  
E-mail: habitatesbsb@gmail.com



# HABITATES

Construção Empreendimentos



necessitar durante o período de locação, inclusive os referentes às partes comuns do prédio, caso os estragos tenham sido ocasionados pelo LOCATÁRIO.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Sem prévia autorização da LOCADORA por escrito, não poderá ser introduzida qualquer modificação estrutural no imóvel, ainda que necessária.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer modificações, reformas, acréscimos, todas as benfeitorias, sejam voluntárias, úteis ou necessárias, realizadas pelo LOCATÁRIO, ficarão definitivamente incorporadas ao imóvel, independente de indenização e sem direito a retenção da coisa locada, podendo, no entanto, a LOCADORA exigir do LOCATÁRIO à época da devolução do imóvel, que esteja o mesmo em seu estado primitivo, sem quaisquer vestígios das alterações, correndo por conta do LOCATÁRIO todas as despesas necessárias a repor o imóvel em seu estado original.

## CLÁUSULA 9a. - DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

A infração de quaisquer das cláusulas e condições do presente contrato, sujeita a parte infratora à multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, sem prejuízo das outras sanções cabíveis e de indenização por perdas e danos.

## CLÁUSULA 10a. - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido, em qualquer tempo, desde que haja recíproca anuência das partes e aviso prévio de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Além dos casos previstos em Lei, será motivo para propositura de ação de despejo o descumprimento de qualquer obrigação ou cláusula contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quando o LOCATÁRIO, pessoa jurídica de direito público, alterar o quadro gestor de seus representantes legais, no caso, Presidente e Tesoureiro, através de eleição e/ou nomeação, do existente à época da assinatura deste instrumento, será motivo para a LOCADORA considerar rescindido este contrato para todos os fins e efeitos, sem pagamento de indenização ou multa, caso não seja comunicado através de Ata da Posse de seus membros, no prazo de 30

HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA  
SRTVS 701 Conj E Torre 1 Sl 403 - Brasília-DF Cep: 70340-901  
Tel: (61) 3323-1650 Fax: (61) 3323-1650  
E-mail: habitatesbsb@gmail.com



# HABITATES

Construção Empreendimentos



(trinta) dias do evento, para que seja alterado no contrato de locação seus representantes legais.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Com reserva nos dispostos dos parágrafos acima, antes do 12º (décimo segundo) mês de locação, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel nem poderá o LOCATÁRIO, sob qualquer pretexto, devolver o imóvel, senão ressarcindo à parte prejudicada, multa equivalente à 03 (três) meses do valor do aluguel, cumpridas as disposições das cláusulas 8a. (oitava) e 13a. (décima terceira) e desde que haja aviso por escrito no prazo mínimo de 30 ( trinta) dias, tudo de acordo com a Legislação em vigor.

## CLÁUSULA 11a. - DA GARANTIA

Como garantia do fiel cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento, estipulam as partes em conformidade com o Artigo 37 inciso I da Lei n.º. 8245 de 18 de outubro de 1.999, que o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA no ato da assinatura do contrato, a título de Caução, a quantia de **R\$ 21.186,00 (vinte e um mil, cento e oitenta e seis reais)**, correspondente à 03 (três) meses de aluguel, no intuito de garantir o contrato em tela, nos termos do referido dispositivo legal.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Esta Caução será depositada pela LOCATÁRIA numa conta de poupança específica, no Banco de Brasília S.A. e no final do contrato e/ou na devolução do imóvel á Locadora, será devolvida á LOCATÁRIA, devidamente corrigida conforme documento (extrato) emitido pelo BRB , desde que o LOCATÁRIO esteja em dia com todas as obrigações pactuadas no presente contrato de locação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No caso de renovação ou prorrogação de contrato, esta caução correspondente aos três meses de aluguel, será complementada pela diferença entre o aluguel corrigido e o valor atualizado da caução/poupança depositada no vencimento contratual.

## CLÁUSULA 12a. - DAS OBRIGAÇÕES SUCESSÓRIAS

As partes desde já se obrigam, por si, seus herdeiros ou sucessores, ao pleno geral e irrenunciável cumprimento do presente contrato, em todas as suas cláusulas e condições.

**HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**

SRTVS 701 Conj E Torre 1 SI 403 - Brasília-DF Cep: 70340-901

Tel: (61) 3323-1650 Fax: (61) 3323-1650

E-mail: habitatesbsb@gmail.com



# HABITATES

Construção Empreendimentos



## CLÁUSULA 13a. - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

O encerramento do presente contrato dar-se-á com a assinatura pela LOCADORA de um "TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL" que será entregue ao LOCATÁRIO desde que o imóvel atenda a todas as especificações do ANEXO I LAUDO DE VISTORIA, estabelecida na Cláusula Primeira do presente instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Caso o imóvel não seja entregue conforme as especificações deste ANEXO I, fica acertado entre as partes que a LOCADORA ou seu preposto executará os serviços de reparação que se fizerem necessários, mediante a tomada de preços de 03 (três) firmas especializadas, ficando, desde já, ajustado que o não ressarcimento por parte do LOCATÁRIO das despesas efetuadas e do pagamento do aluguel durante o tempo necessário à reposição do imóvel às condições iniciais, autorizará sua respectiva cobrança judicial, servindo de título hábil o recibo passado pelo executante dos referidos serviços.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Além dos serviços necessários à reposição das condições iniciais discriminados neste ANEXO I - LAUDO DE VISTORIA, por ocasião da entrega do imóvel deverá ser providenciado pelo LOCATÁRIO o perfeito funcionamento de todos componentes, instalações elétricas e hidráulicas e esquadrias, bem como outros equipamentos que se avariados no período de locação deverão ser substituídos por outros da mesma marca e modelo ou similar aprovado pela LOCADORA.

## CLÁUSULA 14a. - DO ABANDONO DE IMÓVEL

A fim de resguardar o imóvel de qualquer eventualidade decorrente de ausência do LOCATÁRIO e no intuito de defender a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, fica a LOCADORA expressamente autorizada a ocupar o imóvel, independentemente de qualquer procedimento judicial prévio; ainda que seja necessário o emprego da força para arrombá-lo desde que fique suficientemente comprovado o abandono do imóvel pelo LOCATÁRIO; caracterizando-se também como abandono, a ausência habitual do inquilino, vencida o terceiro mês consecutivo, sem o pagamento dos aluguéis e demais obrigações contratuais.

## CLÁUSULA 15a. - DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS

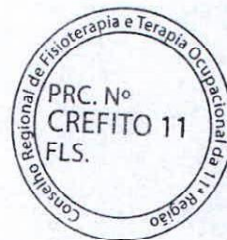
O presente contrato é regido pela Lei 8.245 de 18.10.91, pelos artigos 565 a 578 do Código Civil e demais disposições legais vigentes.

HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA  
SRTVS 701 Conj E Torre 1 Sl 403 - Brasília-DF Cep: 70340-901  
Tel: (61) 3323-1650 Fax: (61) 3323-1650  
E-mail: habitatesbsb@gmail.com



# HABITATES

Construção Empreendimentos




## CLÁUSULA 16a. - DO FORO

Com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, fica eleito o foro de Brasília-DF, para a solução de quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas, depois de lido e achado conforme.

Brasília-DF, 18 DE DEZEMBRO DE 2.016.

LOCADORA:


  
HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA  
JÚLIO MARIA LOMBAR DE CARVALHO - DIRETOR


LOCATÁRIOS:

  
CONSELHO REG. DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPAC.  
DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11  
BRUNO METRE FERNANDES - PRESIDENTE

  
CONSELHO REG. DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPAC.  
DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11  
ALLAN KEYSER DE SOUZA RAIMUNDO - TESOUREIRO

TESTEMUNHAS:

  
ERICK DE PAULA R. OLIVEIRA  
CPF: 009.368.541-62

  
MARCILENE SILVA VIEIRA  
CPF: 699.501.801-04