



**HABITATES**

Construção e Empreendimentos

**CONTRATO DE LOCAÇÃO - Nº 307/14 E 608/09/11/12/14/2017**

**LOCADORA: HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA**

**OCUPACIONAL DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11**

**IMÓVEIS: SRTV/S QD. 701 CONJ. E ED. PALÁCIO DO RÁDIO I BLOCO I**

**SALAS 307/308/309/310/311/312/314/608/609/611/612/614 - ASA SUL –  
BRASÍLIA/DF.**

**PRAZO: 12 (DOZE) MESES.**

**PERÍODO 19 DE DEZEMBRO DE 2017 À 18 DE DEZEMBRO DE 2018.**

**DESTINAÇÃO: ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL DO LOCATÁRIO**

Peelo presente instrumento particular de Contrato, na qualidade de LOCADORA a empresa **HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no SRTV/S Quadra 701, Conj. "E", Ed. Palácio do Rádio I Bloco "I", Sala 403, inscrita no CGC/MF 03.938.245/0001-52, neste ato representado pelo gerente, Senhor JÚLIO MARIA LOMBAR DE CARVALHO, brasileiro, casado, empresário, C.P.F. nº 038.060.221-00, residente e domiciliado em Brasília – DF e na qualidade de LOCATÁRIO 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 pelo seu Presidente Dr. BRUNO METRE FERNANDES, brasileiro, casado, 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 nº 1,133,889 – SSP/DF e do CPF N.º 606.687.761-53, com endereço no SRTV/S, Quadra 701, Conj. "E", Ed. Palácio do Rádio I, Bloco "1", Sala 307/314 – Brasília-DF, firmam o presente instrumento de locação do imóvel abaixo especificado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**HABITATES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**

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

Tel: (61) 3323-1650

E-mail: [habitatesbsb@gmail.com](mailto:habitatesbsb@gmail.com)



# HABITATES

Construção e Empreendimentos

## CLÁUSULA 1a. - DO OBJETO DESTE CONTRATO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito no SRTV/S QUADRA 701, CONJ. E, ED. PALÁCIO DO RADIO I, BL 1, Nº 12 – SALAS 307/308/309/310/311/312/314/608/609/611/612 E 614 – CEP 70.340-901 - 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 – LAUDOS DE VISTORIAS das salas 308/310/312 assinados em 10.06.2004, da sala 314 assinado em 27.03.2006, da sala 311 assinado em 11.06.2007, da sala 608 assinada em 20.08.2015 e das salas 609/11/12/14, assinado em 16.12.2011 e 307/309 assinado neste ato, como parte integrante deste contrato.

## CLÁUSULA 2a. - DO PRAZO

O presente contrato entrara em vigor no dia 19 de dezembro de 2017 e findará no dia 18 de dezembro de 2018.

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

O aluguel mensal é de **R\$ 12.000,00 (Doze mil reais)** livremente pactuado entre as partes, que o LOCATÁRIO deverá pagar através de boleto bancário, enviada previamente a V. Sas., com vencimento todo dia 19 de cada mês vencido.

**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, ficando 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Nenhum crédito efetuado na conta bancária da HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA, sem a sua prévia autorização e dada por escrito, será aceito para quitação de aluguel ou qualquer outro encargo de débito.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A cobrança do aluguel, IPTU e outros débitos deste contrato, serão sempre efetuados através de Boleto Bancário (Banco de Brasília S.A), não estando os funcionários da HABITATES autorizados a recebê-los no escritório.

### HABITATES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

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

Tel: (61) 3323-1650

E-mail: [habitatesbsb@gmail.com](mailto:habitatesbsb@gmail.com)





# HABITATES

Construção e Empreendimentos

## CLÁUSULA 6a. - 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 entidade de representação da classe. Caso fique constatado algum desses atos, o aluguel será acrescido de 50% (cinquenta por cento) a 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, com todos os direitos e obrigações que regulam o uso das coisas comuns deste Edifício, de acordo com a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. PALÁCIO DO RÁDIO**, documento este, 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, deverão ser imediatamente levados 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 o problema seja sanado.

## CLÁUSULA 7a. - DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO deverá fazer por sua exclusiva conta, com urgência, solidez e perfeição, todas as reparações e consertos de que o imóvel necessitar durante o período de locação, inclusive os referentes às partes comuns do prédio, desde que 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.

**PARÁGRFO SEGUNDO:** Quaisquer modificações, reformas, acréscimos e todas as demais benfeitorias, seja voluntária, úteis ou necessárias, realizadas pelo LOCATÁRIO, ficarão definitivamente incorporados aos imóveis, 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.

### HABITATES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

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

Tel: (61) 3323-1650

E-mail: [habitatesbsb@gmail.com](mailto:habitatesbsb@gmail.com)



# HABITATES

Construção e Empreendimentos

## CLÁUSULA 8a. - 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 9a. - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido, em qualquer tempo, desde que, com prévia notificação de 30 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 for pessoa jurídica, a mudança da propriedade de mais de 50% (cinquenta por cento) da sua composição de propriedade ou acionária 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Com reserva do disposto nos 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 a 03 (três) meses do valor do aluguel, cumpridas as disposições das cláusulas 7a. (sétima) e 12a. (décima segunda), desde que haja aviso por escrito no prazo mínimo de 30 (trinta) dias; tudo de acordo com a Legislação em vigor.

## CLÁUSULA 10a. - 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 depositará na conta da LOCADORA no ato da assinatura do contrato, a quantia de **R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais)**, equivalente à soma de 03 (três) meses de aluguel, a título de Caução, 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 à LOCADORA, será devolvida à LOCATÁRIA, devidamente corrigida conforme documento (extrato) emitido pelo BRB, desde que a LOCATÁRIA 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.

**HABITATES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**

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

Tel: (61) 3323-1650

E-mail: [habitatesbsb@gmail.com](mailto:habitatesbsb@gmail.com)



# HABITATES

Construção e Empreendimentos

## CLÁUSULA 11a. - 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.

## CLÁUSULA 12a. - 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, conforme cláusula primeira do presente instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Caso o imóvel não seja entregue de acordo com as especificações do ANEXO I- Laudo de Vistoria - do presente contrato, a LOCADORA ou seu preposto poderá executar os serviços de reparação que se fizerem necessários, mediante a tomada de preços de 3 (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 a 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 discriminadas no 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, esquadrias e 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 13a. - DO ABANDONO DE IMÓVEL

A fim de resguardar o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da 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, após vencido o 2º (segundo) mês sem o pagamento dos aluguéis respectivos.

**HABITATES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**

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

Tel: (61) 3323-1650

E-mail: [habitatesbsb@gmail.com](mailto:habitatesbsb@gmail.com)



# HABITATES

Construção e Empreendimentos

## CLÁUSULA 14a. - 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.

## CLÁUSULA 15a. - 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.

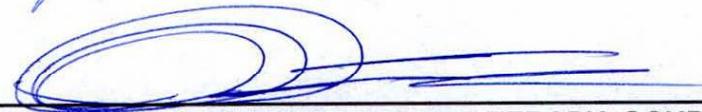
E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas, depois de lido e achado conforme.

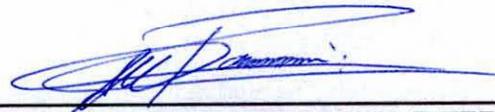
Brasília - DF, 19 DE DEZEMBRO DE 2.017.

LOCADORA:

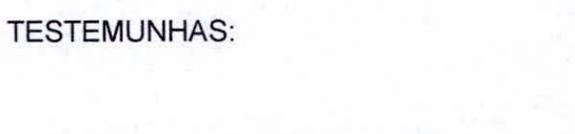
  
HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA

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:

  
MARCILENE SILVA VIEIRA  
CPF: 699.501.801-04

  
ERICK DE PAULA R. OLIVEIRA  
CPF: 009.368.541-62

HABITATES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

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

Tel: (61) 3323-1650

E-mail: [habitatesbsb@gmail.com](mailto:habitatesbsb@gmail.com)