



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL
DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11

Processo N.º 000.000.27/2019

ASSUNTO: Locação de espaço para a sede do CREFITO 11

PROJETO BÁSICO

I – Objeto

1.1. O objeto do presente projeto refere-se à locação de espaço comercial para atender a necessidade do CREFITO 11.

II – Justificativa

2.1. Necessidade expansão da sede desta Autarquia.

III – Fundamentação Legal

3.1 – A contratação do objeto do presente Projeto Básico tem amparo legal na Lei nº 8.666/93.

IV – Das Especificações do projeto

4.1. Locação de espaço comercial.

V – Prazo

5.1 – O prazo para início da prestação de serviços será imediatamente após a assinatura do contrato e publicação do extrato no Diário Oficial da União.

VI – Condições de Pagamento

6.1 – O pagamento será efetuado mediante apresentação da Fatura e boleto bancário, mediante verificação da regularidade fiscal.

VII – Classificação Orçamentária



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL
DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11

Processo N.º 000.000.27/2019

ASSUNTO: Locação de espaço para a sede do CREFITO 11

ANEXO I – Estimativa de Preços e quantitativos para aquisição com base no menor valor unitário e global

ITEM	DESCRIÇÃO	Ed. Torre Pátio Brasil	Self Storage	Wimóveis	Stylos	AR Empreendimentos
1	Locação de espaço comercial	VALOR DO M ² R\$ 41,67 VALOR DO ALUGUEL R\$ 2.500,00 60 m ²	VALOR DO M ² R\$ 82,29 VALOR DO ALUGUEL R\$ 3.950,00 48 m ²	VALOR DO M ² R\$ 38,46 VALOR DO ALUGUEL R\$ 2.500,00 65 m ²	VALOR DO M ² R\$ 22,22 VALOR DO ALUGUEL R\$ 1.000,00 45 m ²	VALOR DO M ² R\$ 17,44 VALOR DO ALUGUEL R\$ 3.956,61 226,87 m ²

Brasília, 23 de agosto de 2019.

HILEANY PLÍNIO DOS SANTOS
Membro da Comissão de Licitação

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR
EMPREENHIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE
FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL**



I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 - LOCADORA: AR EMPREENHIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.560.370/0001-22, com sede no SCS, Quadra 08, Bloco B-60, Sala 243, Brasília - DF, CEP 70.333-900, representada por seus Diretores ao final assinados.

1.2 - LOCATÁRIA: CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.290.767/0001-89, com sede à SRTVS, Quadra 701, Bloco I, Ed. Palácio do Rádio, Salas 308, 310 e 312, Asa Sul, Brasília - DF, CEP 70.340-000, telefones (61) 3282-395 e (61) 3225-3700, neste ato representada por **BRUNO METRE FERNANDES**, brasileiro, em união estável, fisioterapeuta, portador do RG nº 810559978 SEJEP - MA, inscrito no CPF nº 659.042.731-34, residente e domiciliado à SQNW 311, Bloco A, Apartamento nº 313, Edifício Reserva Noro, Noroeste, Brasília - DF, CEP: 70687-305.

1.3 - SUMÁRIO DAS ESPECIFICAÇÕES CONTRATUAIS:

- a) Salas nº: 409, 411, 413, 415, 417 e 419, localizadas SCS Q. 08, Bloco B-50 - Venâncio Shopping Escritórios e Gastronomia;
- b) Piso: 4º Andar;
- c) ABL: 226,87m²;
- d) Prazo de Locação: 05 (cinco) meses;
- e) Início e Término da Locação 20/07/2019 a 19/12/2019;

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, de um lado a **LOCADORA** e de outro a **LOCATÁRIA**, acima qualificados, têm entre si ajustada à locação dos imóveis adiante descritos, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas, que reciprocamente aceitam e outorgam, a saber:

II - DOS IMÓVEIS



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL

2.1 – O presente contrato tem como objeto a locação dos imóveis designados por salas nº 409, 411, 413, 415, 417 e 419, situadas na SCS Q. 08, Venâncio Shopping Escritórios e Gastronomia, Bloco B-50, 4º Andar, com a ABL 226,87m², que a LOCATÁRIA confessa receber nas condições mencionadas no TERMO DE VISTORIA INICIAL a ser firmado no ato de assinatura do presente contrato, e que assim se obriga a devolvê-las quando findo ou rescindido o presente contrato.

III – DO USO DOS IMÓVEIS

3.1 – Os imóveis locados destinam-se, exclusivamente, à instalação de depósito, com fins comerciais, não podendo a LOCATÁRIA sublocá-los, cedê-los ou emprestá-los no todo ou em parte, a qualquer outra pessoa, sem autorização prévia da LOCADORA ressalvada a cessão, desde já autorizada, para pessoa jurídica da qual a LOCATÁRIA seja sócio detentor de mais da metade do capital com direito a voto, bem como dos poderes de gerência, devendo em tal caso ser apresentada toda a documentação da pessoa jurídica à LOCADORA e firmado o Termo Aditivo da cessão no prazo de 30 (trinta) dias contados do início da locação.

3.2 – O imóvel deverá ser utilizado com observância à Convenção do Condomínio, bem como na forma do Regimento Interno do prédio e dentro das normas legais de vizinhança, sob pena de se caracterizar infração contratual justificadora de rescisão.

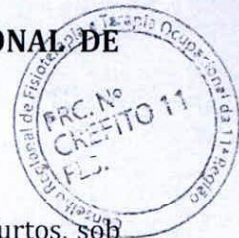
3.3 – Cumpre à LOCATÁRIA fazer imediata comunicação à LOCADORA, por escrito, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel.

3.4 – A LOCATÁRIA se compromete a não depositar no imóvel, objetos da locação, materiais inflamáveis, explosivos ou de fácil deterioração.

3.5 – A LOCATÁRIA se obriga a manter em favor da LOCADORA, um seguro total contra incêndio com cobertura de 80 (oitenta) vezes o valor do aluguel pactuado no item 5.1, sob pena de responsabilizar-se pela indenização até o mesmo valor em caso de sinistro, não podendo alegar ocorrência de caso fortuito.



**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR
EMPREENHIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE
FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL**



3.6 - A **LOCATÁRIA** se obriga a manter, afora outras coberturas, seguro contra roubos e furtos, sob pena de responsabilizar-se exclusivamente pelos prejuízos que porventura advirem da não contratação.

IV - DO PRAZO

4.1 - O prazo de vigência do presente contrato é de **05 (cinco) meses**, iniciando em **20/07/2019** findando em **19/12/2019**, data em que a **LOCATÁRIA** se obriga a devolver os imóveis à **LOCADORA** inteiramente desocupados, independentemente de aviso ou interpelação.

4.2 - A locação poderá ser prorrogada pelas partes mediante ajuste expresso, formalizado através de termo aditivo, ou, na ausência deste, aplicar-se-á o contido no parágrafo único do art. 56 e no art. 57 da Lei 8.245/91.

4.3 - Se a **LOCATÁRIA** desejar prorrogar este contrato deverá manifestar seu interesse à **LOCADORA**, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, antes do término do prazo.

Parágrafo Único: Findado o prazo de **12 (doze) meses** referente à prorrogação contratual, a **LOCADORA** poderá determinar novas bases contratuais para os encargos locatícios, em caso de nova locação, não obstante o reajuste previsto no item 5.7.

V - DO ALUGUEL

5.1 - Aluguel Mensal Mínimo (AMM): do **1º ao 5º mês**: no valor de **R\$ 3.956,61 (três mil, novecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e um centavos)**, correspondente à R\$ 17,44m², sem prejuízo do reajuste anual sobre o valor do aluguel vigente.

5.1.2 - O vencimento dos encargos será todo o dia 05 (cinco) de cada mês, a ser pago via boleto bancário ou outro documento, em local a ser designado pela **LOCADORA**.

5.1.3 - O não recebimento do boleto bancário ou outro documento, não justificará o atraso no pagamento do aluguel e demais encargos, devendo os mesmos, nessa eventualidade, serem pagos diretamente no escritório da **LOCADORA** ou em outro local a ser designado por essa, na data de seu respectivo vencimento.



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL

5.2 – O aluguel e os encargos da locação pagos após o vencimento serão acrescidos de juros de mora de 0,0333% a.d. (trezentos e trinta e três décimos milésimos por cento ao dia), sobre o valor atualizado.

5.3 – O aluguel e demais encargos pagos após o vencimento, exceto taxa de condomínio, serão acrescidos de multa automática de 10% (dez por cento), sobre o valor atualizado.

5.4 – A taxa de condomínio paga após o vencimento será acrescida de multa automática de 2% (dois por cento), sobre o valor atualizado.

5.5 – Os pagamentos feitos após 30 (trinta) dias do vencimento, além dos encargos previstos no item 5.2, estarão sujeitos a atualização monetária da dívida, pela variação positiva mensal e/ou diária *pro rata* do **INPC** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou, na falta deste, por qualquer outro índice legal utilizável para o mesmo fim.

5.6 – Após 30 (trinta) dias de atraso, os débitos (aluguel, impostos, taxas e demais encargos locatícios) serão encaminhados ao Departamento Jurídico, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a pagar os respectivos honorários, desde logo, fixados em 10% (dez por cento) sobre o montante do débito, **independentemente das sucumbências**.

5.7 – O aluguel mensal terá o seu valor reajustado no menor período permitido em lei, pela variação positiva acumulada do **IGP-M (FGV)** do mesmo período. Caso este índice seja extinto ou se torne insuficiente para a recomposição do aluguel será utilizado outro que venha substituí-lo e/ou que recomponha o valor locatício do imóvel a preço de mercado.

VI – DAS TAXAS E IMPOSTOS

6.1 – Obriga-se a **LOCATÁRIA** a pagar as taxas ordinárias de condomínio, de energia elétrica, de limpeza pública (**TLP**) e o Imposto Predial e Territorial Urbano (**IPTU**), bem como qualquer outro imposto, encargo ou taxa que venha a incidir sobre o imóvel.

6.2 – A conta de energia elétrica poderá ser cobrada pelo **CONDOMÍNIO** ou pela Concessionária CEB, a critério da **LOCADORA**.



**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR
EMPREENHIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE
FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL**



6.2.1 – No caso de cobrança pelo **CONDOMÍNIO**, a conta de energia será integralmente paga pelo **CONDOMÍNIO** que, por sua vez, será devidamente ressarcido pela **LOCATÁRIA**, mediante boleto bancário devidamente acompanhado da medição que demonstre o efetivo consumo. Desde já fica franqueado o acompanhamento por parte da **LOCATÁRIA** quando da realização das medições nos relógios medidores do consumo de energia dos **LOCATÁRIOS**.

6.2.2 – No caso de cobrança pela CEB, fica convencionado que é de competência da **LOCATÁRIA** proceder com a ligação da energia, quando do recebimento das chaves, e proceder com o seu respectivo desligamento, quando da devolução das chaves no final do contrato, além de comprovar a quitação dos débitos junto ao órgão competente.

6.3 – As demais taxas, impostos e encargos previstos no item **6.1** deverão ser pagos, obrigatoriamente, em conjunto com o aluguel, através de boleto bancário ou outro documento, em local a ser designado pela **LOCADORA**, de acordo com as contas apresentadas pela mesma.

6.4 – Em caso de atraso nos pagamentos dos impostos, taxas e demais encargos locatícios o valor devido será atualizado e acrescido dos mesmos encargos previstos nos itens **5.2, 5.3 e 5.4** deste instrumento.

VII – DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS

7.1 – Compete à **LOCATÁRIA** executar, às suas custas, todas as reparações que se fizerem necessárias para a conservação perfeita do imóvel, sendo-lhe vedado, no entanto, realizar qualquer modificação ou benfeitoria sem à prévia concordância da **LOCADORA**, por escrito.

Parágrafo Único: As benfeitorias ou modificações realizadas ficarão incorporadas ao imóvel, renunciando a **LOCATÁRIA** a qualquer indenização, ressarcimento ou retenção.

7.2 – É vedada a realização de qualquer obra ou reparo que modifique ou comprometa a estrutura, fachada ou os sistemas hidráulicos e elétricos do imóvel.

Parágrafo Único: Para os casos em que a obra ou o reparo descrito no item **7.2** se mostrarem necessários, será imprescindível a supervisão direta da **LOCADORA**, após a necessária comunicação por escrito, sob pena da **LOCATÁRIA** responder pelas perdas e danos verificados.



**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR
EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE
FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL**

VIII - DA VISTORIA

8.1 - Fazem parte integrante do presente contrato o **TERMO DE VISTORIA INICIAL** do imóvel, o qual a **LOCATÁRIA** assina conjuntamente com a **LOCADORA** antes de ser instalada nas unidades locadas.

8.2 - A **LOCATÁRIA** terá o prazo de 03 (três) dias para denunciar qualquer omissão ou irregularidade constante do referido **TERMO DE VISTORIA**, prevalecendo em todos os seus termos o que ali constar após o transcurso do referido prazo, sem que haja reclamações.

8.3 - A **LOCADORA**, por si ou por pessoa devidamente autorizada, poderá, a qualquer tempo, mediante prévia comunicação por escrito, vistoriar o imóvel locados, a fim de verificar o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela **LOCATÁRIA**.

IX - DA GARANTIA CONTRATUAL

9.1 - As partes convencionam que, durante a vigência deste contrato, a **LOCATÁRIA** fica isenta da garantia locatícia.

X - DO ABANDONO DO IMÓVEL

10.1 - A fim de resguardar o imóvel de qualquer eventualidade decorrente do abandono do imóvel pela **LOCATÁRIA**, fica a **LOCADORA** e/ou representante e/ou procurador, expressamente autorizada a ocupar o imóvel, independente de procedimento judicial, caracterizado como abandono a ausência comprovada da **LOCATÁRIA**, combinada com a inadimplência de 02 (dois) meses de aluguel.

10.1.1 - Fica a **LOCADORA** e/ou representante e/ou procurador, ainda autorizada a remover os objetos que porventura restarem no imóvel, devendo para tanto, lavrar um termo próprio, termo este que virá assinado pela **LOCADORA** e/ou procurador e/ou representante e por 02 (duas) testemunhas.

10.1.2 - Se, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do termo de abandono e imissão de posse, não forem procurados os bens nele relacionados, fica expressamente autorizada a **LOCADORA** a alienar o quanto baste para saldar a dívida da **LOCATÁRIA**.



**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR
EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE
FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL**



XI - DA RESCISÃO DO CONTRATO

11.1 - Em caso de rescisão do presente contrato, antes do término do prazo estabelecido no item **4.1**, a parte que lhe der causa ficará obrigada a pagar o valor de 03 (três) meses de aluguel, a título de multa compensatória, à outra parte, devendo mesmo assim comunicar sua intenção, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

11.2 - A infração de qualquer outra cláusula ou obrigação contratual ensejará a imediata rescisão de pleno direito do presente contrato, possibilitando a decretação do despejo da **LOCATÁRIA**, na forma do artigo 9º, incisos II e III da Lei 8.245/91, e cobrança de multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato atualizado, nunca inferior a 01 (uma) anuidade.

XII - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

12.1 - O término legal do presente contrato só se dará após a verificação prévia do estado geral do imóvel, para o efeito de sua completa reposição ao estado em que a **LOCATÁRIA** os recebeu observado o disposto nos itens **2.1** e **8.1**.

12.2 - A critério da **LOCATÁRIA**, os serviços necessários para repor o imóvel nas condições mencionadas no item **7.1**, poderão ser executados pela **LOCADORA** após prévio orçamento apresentado, cujo valor será pela primeira reembolsada à segunda no prazo de 05 (cinco) dias contados da apresentação da conta.

12.3 - Recusando-se a **LOCATÁRIA**, ainda que tacitamente, a cumprir o estipulado nos itens **7.1** ou **7.2**, a **LOCADORA** poderá promover os reparos necessários precedidos de cotação de preços através de, no mínimo 03 (três) propostas. O valor médio das propostas será cobrado independentemente de vistoria, acrescido dos encargos previstos nos itens **5.2**, **5.3** e **5.4**, aplicando-se, quando for o caso, o disposto no item **5.5**.

XIII - DO REGIME LEGAL E CONTRATUAL



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL

13.1 – O presente contrato de locação se regerá pelas disposições da Lei 8.245/91, legislação complementar e instrumentos legais pertinentes, integrando-o também, como se nele estivessem transcritos em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, os seguintes documentos:

- a) Convenção do Condomínio;
- b) Regimento Interno do Prédio.

XIV – DO REMANEJAMENTO

14.1 – Caso a **LOCADORA** necessite revitalizar o imóvel objeto do presente contrato, bem como áreas comuns, notificará a **LOCATÁRIA**, para desocupá-lo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua notificação, ficando desde já acordado que em caso de alguma intervenção no imóvel por conta da **LOCADORA**, será a **LOCATÁRIA** reconduzida a uma unidade de semelhante metragem e condição até que a intervenção seja finalizada e devolvida à mesmo.

14.2 – Na ocorrência do fato mencionado no item 14.1, a **LOCATÁRIA** poderá ser remanejada para imóvel a ser indicado pela **LOCADORA**, situado no mesmo edifício, devendo ser realizado termo aditivo que, na hipótese de ser disponibilizada área com maior metragem, as partes convencionam que os encargos locatícios serão preservados, nos mesmos moldes ajustados no presente contrato, Arcando a última com todas as despesas de mobilização e desmobilização do local e disponibilização de toda a estrutura e infraestrutura necessária para que a locatária permaneça exercendo a suas atividades.

XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 – Todas as despesas decorrentes do registro deste contrato serão suportadas pela **LOCATÁRIA**, sem ônus para a **LOCADORA**.

15.2 – A **LOCATÁRIA** reconhece a **LOCADORA** e seus representantes legais como administradores do conjunto imobiliário constituído pelo **Venâncio Shopping, Escritórios e Gastronomia**, com poderes para instituir normas de funcionamento e utilização das unidades locadas e do conjunto de salas que integram o edifício e respectivas áreas de uso comum, bem como para representar a **LOCATÁRIA** e agir no interesse de todos, sem prejuízo dos direitos e obrigações constantes da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno do prédio.



