

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

Processo N.º 000.000.39/2019

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 às necessidades do CREFITO 11.

II – Justificativa

2.1. Considerando que o contrato de locação vence em 31.12.2019, será necessário a locação de espaço comercial para atender as necessidades do CREFITO 11.

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.



proximidade com a rodoviária central de Brasília, a estação de metrô no Setor Comercial Sul e linhas de ônibus que trafegam na W3 Sul, além do serviço de táxi.

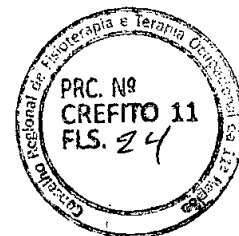
2. Condições da Locação:

- a) O valor mensal do aluguel mínimo mensal (A.M.M.) R\$ 9.579,74;
- b) Valor do m² de aluguel R\$ 15,9495;
- c) O valor mensal do condomínio é de R\$ 9.826,30;
- d) Obs: O condomínio sofre reajuste todo 1º de janeiro de cada ano;
- e) O reajuste do aluguel será anual, de acordo com índice IGP-M;
- f) 12 meses de contrato;
- g) Esta proposta têm a validade de 10 dias a contar do seu recebimento, após o aceite do cliente, será submetida à aprovação do comitê.

Certos de sua atenção, colocamo-nos à sua disposição para visitas ao imóvel e os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Cordialmente,

Luci Rodrigues
Assistente comercial
Venâncio shopping



Prezado Senhor (a),

Em continuidade às tratativas a respeito da locação, encaminhamos a proposta do imóvel comercial situado no Venâncio Shopping.

1.1- **Proprietário:** AR Empreendimentos e Participações e Serviços LTDA.

1.2- **Descrição do imóvel:**

O espaço físico e técnico do empreendimento é ideal para abrigar empresas de distintas atividades e que necessitem de ótima localização no centro da capital federal. O objeto desta proposta está em estado de servir ao uso solicitado, bem como garantir as condições físicas para o bom funcionamento da empresa a que se destina a locação. A respectiva área possui instalações elétricas, hidros sanitárias rede de esgoto e boa iluminação, abaixo segue dados do imóvel:

TORRE	SALA	ANDAR	ÁREA PRIVATIVA
B-60	440 B	4º andar	600,63 m ²

1.3- **Descrição do Edifício:**

O **Venâncio Shopping**, é um empreendimento tradicional da cidade localizado no Setor Comercial Sul, Quadra 08, em uma região vizinha ao setor Hoteleiro e de Rádio e TV Sul, a poucos minutos do centro político da capital, em uma importante área comercial no centro de Brasília. Em nossas instalações disponibilizamos elevadores de última geração, escadas rolantes e toda estrutura necessária de acessibilidade, facilitando assim a circulação nas respectivas áreas do empreendimento e do objeto desta proposta. Possuímos o serviço de garagem rotativa e temos toda equipe operacional 24hrs em atividade. No empreendimento situa-se escritórios de diferentes atividades, e uma gama de varejo e serviços de conveniência no "mall" do shopping, como serviços bancários, cartórios, de educação e saúde, bem como restaurantes, lanchonetes, lojas de roupas, acessórios e muito mais, tudo para melhor atendermos nossos locatários e clientes.

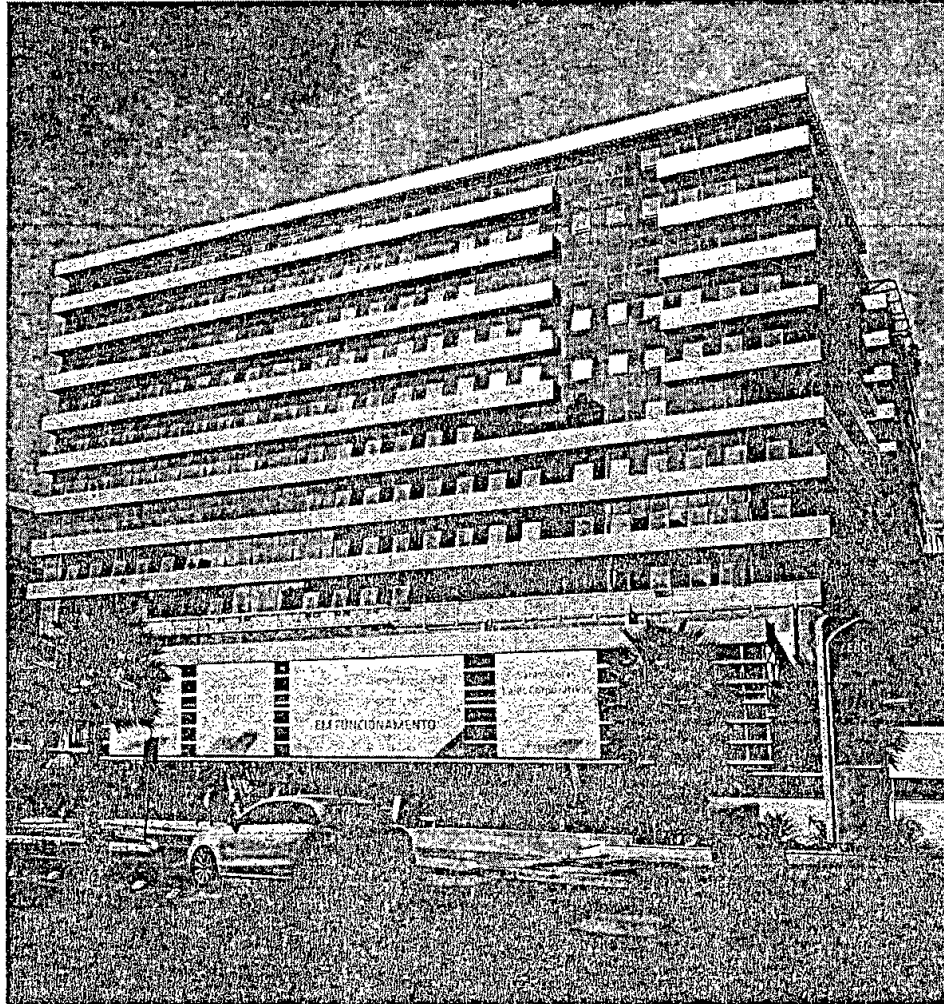
1.4- **Localização:**

A localização do Shopping é bastante privilegiada, está há poucos minutos dos principais órgãos administrativos do governo e possui fácil acesso pelas Vias W3 e Eixo Monumental, tanto de carro, quanto de transportes públicos, garantido pela



Brasília – DF, 16 de dezembro de 2019

VENÂNCIO SHOPPING

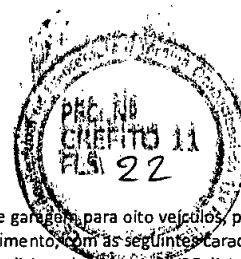


**Proposta de Locação para:
Sr. Sérgio de Andrade
Crefito 11**

VENÂNCIO SHOPPING.

SCS Qd. 08 Bloco "50/06" Sala 440, 4º andar - Brasília/DF-CEP: 70.333-900 Tel.: 3208-2000
CNPJ: 07.560.370/0001-22 - <http://www.venancioshopping.com.br/> e-mail: comercial@venancioshopping.com.br

Assunto: **RES: Solicitação de orçamento**
De: Franciele Freitas <franciele@stylos.com.br>
Para: 'Departamento Financeiro - Crefito 11' <afinancieiro@crefito11.gov.br>
Data: 05/12/2019 16:17



web

Prezada Tatiane,

Disponhamos de uma área no Edifício Nordeste localizado no Setor Comercial Sul Quadra 04. Trata-se de edifício com subsolo de garagem para oito veículos, pavimento térreo para atendimento direto de público externo e/ou uso de escritório (conforme conveniência), 06 pavimentos tipo sendo, cada pavimento com as seguintes características: aproximadamente 270m², cada um, em vãos livres para escritório com forro modular mineral e luminárias modulares, ar condicionado tipo VRF distribuídos nos pavimentos sob o forro, piso vinílico novo em placas de 60x60, instalações novas de banheiros coletivos (masculino e feminino), banheiros para cadeirantes e copa. O edifício foi totalmente reformado com a substituição integral de instalações elétricas e hidro sanitárias. Também realizamos a troca dos elevadores antigos por elevadores novos da marca ThyssenKrupp.

A área total de escritório disponível atualmente é de aproximadamente 1.800m² que entregamos com todas as instalações novas a serem adaptadas conforme negociação. Essa área corresponde a integralidade dos ambientes de escritório do prédio onde o locatário assumiria a administração de acordo com a sua conveniência não havendo a necessidade de formação de condomínio.

O preço de locação dessa área é de R\$ 60.000,00.

Informo que há estacionamentos rotativos nas proximidades do edifício que poderão compensar a pouca disponibilidade de vagas do prédio. Importante destacar que há uma estação de metrô e pontos de ônibus com linhas para todas as regiões do DF há aproximadamente 300 metros do edifício.

Estou à disposição para agendar visitas e/ou apresentar quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



De: Departamento Financeiro - Crefito 11 [mailto:afinancieiro@crefito11.gov.br]

Enviada em: quinta-feira, 5 de dezembro de 2019 15:21

Para: debora@stylos.com.br

Assunto: Solicitação de orçamento

Prezada boa tarde,

Por meio do presente, solicitar orçamento para locação de salas comerciais com metragem igual ou superior a 706,52m².

Aguardo retorno.

Att.,

Tatiane Rodrigue

Crefito 11

61-3225-3700



IMPRESSÃO DO ANÚNCIO




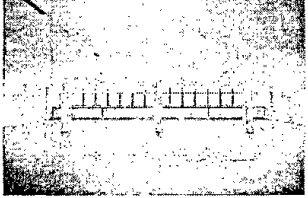
Anunciante	Beiramar Imóveis	Creci	9486
Fone	6132621001		
Cód. Imóvel	CO124	Atualização	05/12/2019
Tipo	Sala		
Endereço	SCS Quadra 6		
Bairro	ASA SUL		
Cidade	BRASILIA		
Quartos	0	Suite	0
Garagem	1	DCE	0

Valor do Imóvel	R\$ 10.000	Área Privativa	300 m ²
Valor do m ²	R\$ 33	Área Total	0 m ²
Condomínio	R\$ 3.500		

Adicionais do imóvel:

Descrição do Imóvel:

Excelente Oportunidade, em frente Patio Brasil Laje corporativa com 300,00 m² em frente ao Patio Brasil Shopping. Fácil acesso, prédio com elevador e portaria 24h. 1 Vaga de garagem. Próximo a diversos bancos. Localização privilegiada, no centro de Brasília.

Sua percepção do imóvel, preencha.

Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comercio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho.

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Contra Proposta

R\$ _____

Avalie

Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

Avaliação Final

Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

AS INFORMAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE E ATUALIZADAS PELO ANUNCIANTE.
OS PREÇOS PODERÃO SER ALTERADOS A QUALQUER MOMENTO SEM PRÉVIA COMUNICAÇÃO.

05/12/2019 15:52:45

SCS Ed. Serra Dourada 376,00 M² Priv.



Anunciante: José Martins Soluções em Desenvolvimento Imob - Telefone: 61981186796 - E-mail: josemartins@josemartins.com.br

Valor R\$ 1.450.000

Valor R\$ 10.500

🏠 Condomínio 4200

📏 Área total: 376m²

📏 Área útil: 376m²

🚿 Banheiros: 6

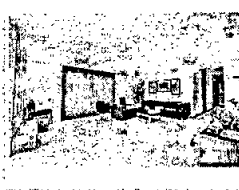
📅 Idade do imóvel: 40 anos

Excelente conjunto com 7 salas juntas com metragens totalizando 376,00 m² privativos à venda ou locação no SCS Ed. Serra Dourada, 3º andar.
*Fotos meramente ilustrativas, hoje o espaço esta vazio, não é mobiliado.

Entre em contato para maiores informações. - 04/12/2019

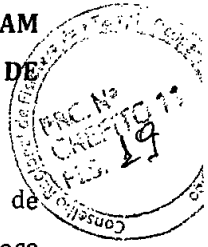
Áreas Privativas

Ar condicionado
Armário de cozinha
Copa
Piso elevado



📍 Quadra SCS Quadra 2, Asa Sul, Brasília

1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11 REGIÃO - CREFITO 11



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

LOCATÁRIA: CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11 REGIÃO - CREFITO 11, 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.

As referidas partes celebram o presente instrumento de **ADITAMENTO**, que ora passa a ser parte integrante do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** referente às salas 411 e 440-B, celebrado em **19/10/2018**, mediante os seguintes termos:


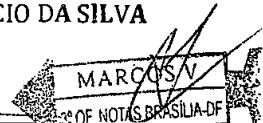
Cláusula Única: Por força do presente instrumento e em decorrência da vontade entre as partes, convencionou-se que a partir de **12/11/2019** fica renovado o contrato de locação por mais **1 (um) mês e 20 (vinte) dias**, com novo termo final em **31/12/2019**.

As alterações constantes neste instrumento passam a vigorar a partir da assinatura deste Termo Aditivo, permanecendo **INALTERADAS e VÁLIDAS** todas as demais cláusulas e condições do instrumento originário.

E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as partes o presente instrumento, em **02 (duas) vias** de igual teor e na forma, na presença das testemunhas abaixo.


Brasília, 1º de outubro de 2019.


AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA
LOCADORA

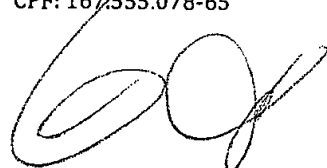



CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11 REGIÃO - CREFITO 11
BRUNO METRE FERNANDES
LOCATÁRIA

1ª Testemunha: Gustavo Rodrigues de Almeida
CPF: 897.443.141-68

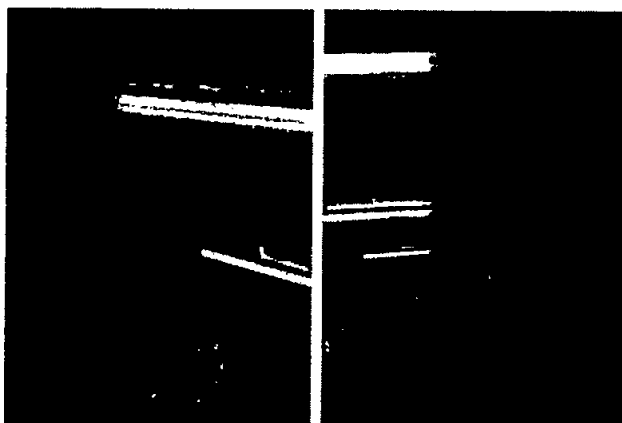
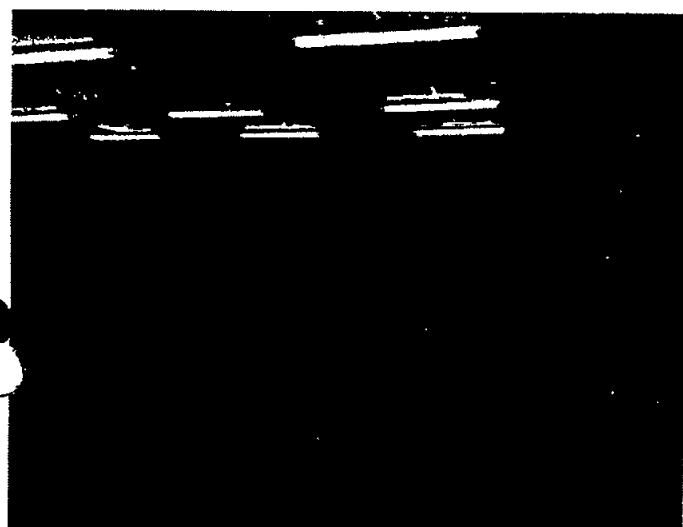
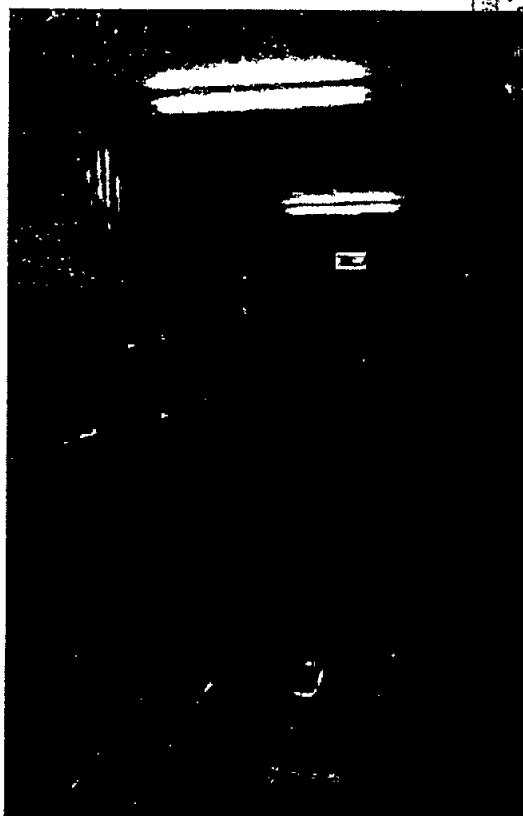
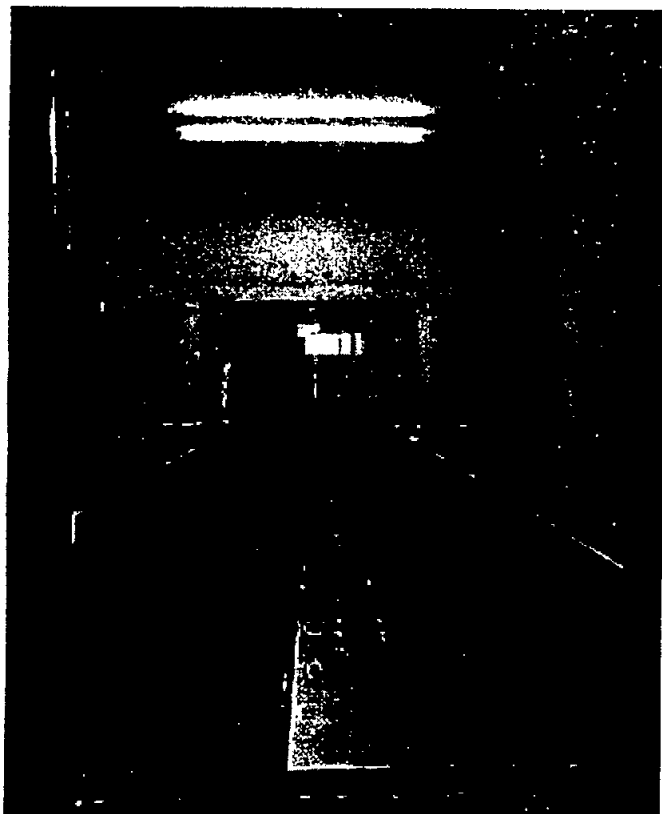
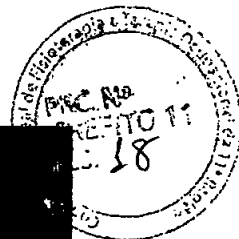

2ª Testemunha: Gislaidé Gomes Passos
CPF: 167.555.078-65

RECEBIDO EM 14/10/19
AS 17:04 HORAS
Recebido 2 vias






IMAGENS:



VENÂNCIO SHOPPING

loja/sala **SALA 440F**

data **03/10/2018**

folha **04/04**

APOIO E GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS AO LOCATÁRIO - SHOPPING VENÂNCIO

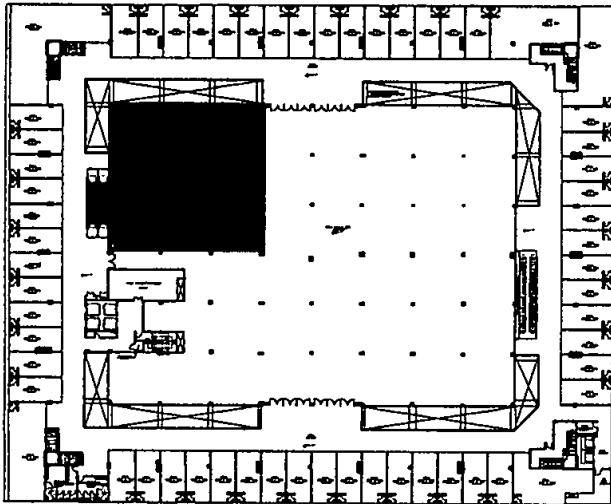
SAL- SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO LOJISTA
sal@venancioshopping.com.br
3208-2015 ou 3208-2073

Escala **INDICADA**

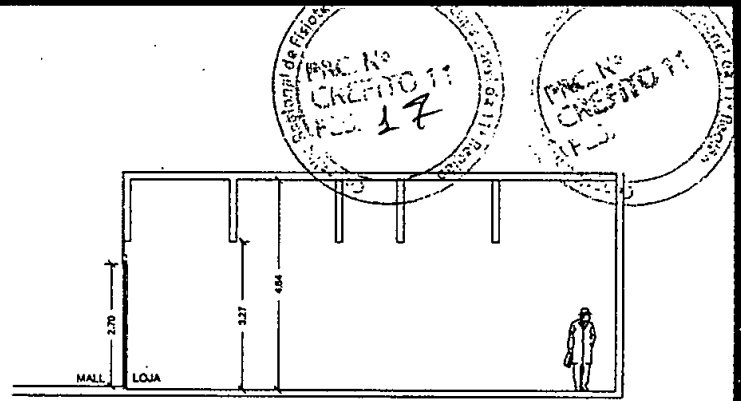
tipo de projeto **AS BUILT**



TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER CONFERIDAS *IN LOCO*



PLANTA CHAVE
ESC.: 1/1100



CORTE ESQUEMÁTICO
ESC.: 1/150

VENÂNCIO SHOPPING

Laudo de vistoria da sala

- Instalações novas, ELE, SIST, SPK, SDAI.
- Piso cerâmico novo.
- Paredes de drywall precisando de pintura.
- 2 banheiros novos e em bom estado de conservação.
- Forro de gesso mineral com algumas placas danificadas e infiltrando.
- Pontos de ar condicionado no local.

lojal sala	SALA 440F	data	03/10/2018	folha	03/04
APOIO E GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS AO LOCATÁRIO - SHOPPING VENÂNCIO					
SAL- SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO LOJISTA			Escala		
sal@venancioshopping.com.br			INDICADA		
3208-2015 ou 3208-2073			Tipo de projeto		
			AS BUILT		



TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER CONFERIDAS IN LOCO

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



I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

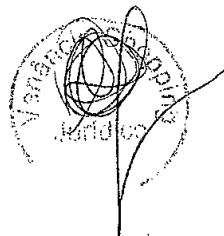
1.1 - LOCADORA: AR EMPREENDEMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.560.370/0001-22, com sede no SCS, Quadra 08, Bloco B-60, Sala 243, Brasília - DF, CEP 70.33-900, representada por seus Diretores ao final assinados.

1.2 - LOCATÁRIA: CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL, pessoa jurídica de direito público, 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.

1.3 - SUMÁRIO DAS ESPECIFICAÇÕES CONTRATUAIS:

- a) Salas nº: 411 e 440-B, localizadas SCS Q. 08, Bloco B-60 - Venâncio Shopping Escritórios e Gastronomia;
- b) Piso: 4º Andar;
- c) ABL: 634,23m²;
- d) Prazo de Locação: 12 (doze) meses;
- e) Início e Término da Locação 12/11/2018 e 11/11/2019;
- f) Ramo de atividade: Conselho Regional.

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:



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



II - DOS IMÓVEIS

2.1 - O presente contrato tem como objeto a locação dos imóveis designados por salas nº **411 e 440-B**, situadas na **SCS Q. 08, Venâncio Shopping Escritórios e Gastronomia, Bloco B-60, 4º Andar**, com a **ABL 634,23m²**, 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 **Escritório de Conselho Regional**, 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**.

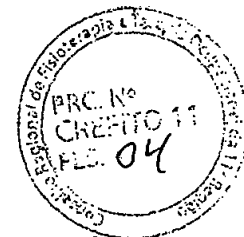
3.2 - Os imóveis deverão ser utilizados com observância à Convenção do Condomínio, bem como na forma do Regimento Interno do prédio e dentro das normas legais de vizinhança, sob pena de se caracterizar infração contratual justificadora de rescisão.

3.3 - Cumpre à **LOCATÁRIA** fazer imediata comunicação à **LOCADORA**, por escrito, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações dos imóveis.

3.4 - A **LOCATÁRIA** se compromete a não depositar nos imóveis, 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**



IV - DO PRAZO

4.1 - O prazo de locação do presente contrato é de **12 (doze) meses**, iniciando em **12/11/2018** findando em **11/11/2019**, 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.

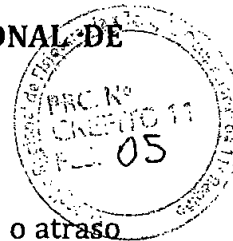
V - DO ALUGUEL

5.1 - Aluguel Mensal - A.M.:

a) Do **1º** ao **12º** mês, no valor de **R\$ 9.805,18 (nove mil, oitocentos e cinco reais e dezoito centavos)** correspondente à **R\$ 15,46m²**, sem prejuízo do reajuste anual do IGP-M.

5.1.1 - O vencimento dos encargos será todo o dia **10 (dez)** de cada mês, a ser pago via boleto bancário ou outro documento, em local a ser designado pela **LOCADORA**.

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



5.1.2 - 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.

5.1.3 - O boleto de aluguel deverá conter o desconto de 9,45% (nove, quarenta e cinco por cento) referente às retenções legais.

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.

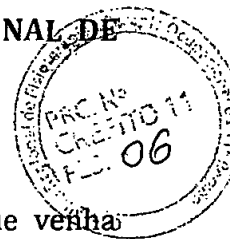
5.4 - A taxa de condomínio paga após o vencimento será acrescida de multa automática de 2% (dois por cento), sobre o valor atualizado.

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

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



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 - Os valores referentes à energia elétrica e água serão inclusos na taxa de condomínio, cujo boleto, no valor devido, cota parte mais energia elétrica e água, deverá vir acompanhado das devidas e respectivas leituras de uso e consumo de energia elétrica e água.

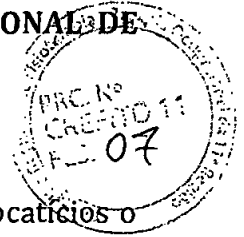
6.2.1 - Desde já fica franqueado o acompanhamento, por parte da **LOCATÁRIA**, quando da realização das medições nos relógios medidores do consumo de energia e hidrômetros dos **LOCATÁRIOS**.

6.2.2 - A **LOCADORA** se compromete a entregar o projeto de individualização da energia elétrica aprovado junto a CEB, assim que for aprovado.

6.2.3 - A **LOCADORA** apresentará, mensalmente, os comprovantes de quitação das contas de energia elétrica, água e quaisquer outras taxas ou impostos incidentes sobre o imóvel, como condição para o próximo pagamento de boleto de condomínio e de demais taxas ou impostos.

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.

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



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 dos imóveis.

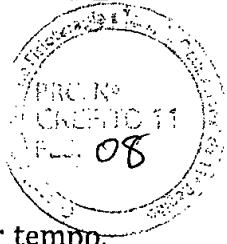
Parágrafo Único: Para os casos em que a obra ou o reparo descrito no item 7.2 se mostrarem necessários, será imprescindível a supervisão direta da **LOCADORA**, após a necessária comunicação por escrito, sob pena da **LOCATÁRIA** responder pelas perdas e danos verificados.

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.

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



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

IX - DO ABANDONO DO IMÓVEL

9.1 - 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.

9.1.1 - 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.

9.1.2 - 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**.

X - DA RESCISÃO DO CONTRATO

10.1 - 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.

10.2 - 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.

**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 RESTITUIÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 - O término legal do presente contrato só se dará após a verificação prévia do estado geral dos imóveis, 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.

11.2 - A critério da **LOCATÁRIA**, os serviços necessários para repor os imóveis 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.

11.3 - 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.

XII - DO REGIME LEGAL E CONTRATUAL

12.1 - 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.

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



XIII - DO REMANEJAMENTO

13.1 - Caso a **LOCADORA** necessite revitalizar os imóveis objeto do presente contrato, bem como áreas comuns, notificará a **LOCATÁRIA**, para desocupá-lo no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar de sua notificação.

13.2 - Na ocorrência do fato mencionado no item **13.1**, a **LOCATÁRIA** poderá ser remanejada para imóvel a ser indicado pela **LOCADORA**, situado no mesmo edifício, devendo ser realizado termo aditivo.

XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

14.2 - 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.

14.3 - Neste ato, a **LOCATÁRIA**, nos termos do artigo 290, do Código Civil (Lei 10.406/2002), declara-se ciente de que os direitos creditórios decorrentes do presente contrato foram cedidos fiduciariamente ao Banco do Brasil S.A. Portanto, todo e qualquer pagamento relacionado ao presente contrato deverá ser realizado única e exclusivamente ao Banco do Brasil S.A. por meio do(s) boleto(s) bancário(s) que será (ão) enviado(s) diretamente para o endereço informado no presente instrumento contratual.

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



XV - DO FORO

15.1 - As partes, acordando entre si, elegem o Foro da seção judiciária de Brasília - DF e declaram que possuem ciência da consequência advinda desta escolha, renunciando de forma expressa a qualquer outro local, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer controvérsias relativas ao presente contrato.

E por assim terem contratado, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília - DF, 19 de outubro de 2018

[Handwritten signatures]

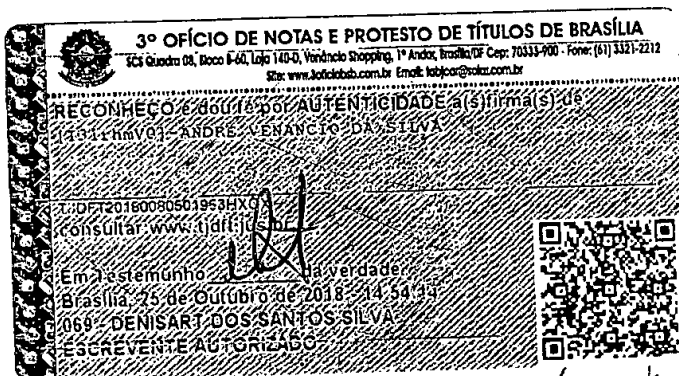


AR EMPREENHIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA **RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA**
LOCADORA

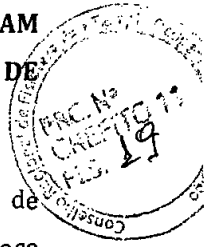
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL
BRUNO METRE FERNANDES
LOCATÁRIA

[Handwritten signature]
1ª TESTEMUNHA
CPF: 040.394.111-70

[Handwritten signature]
2ª TESTEMUNHA
CPF: 897.443.141-68



1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11 REGIÃO - CREFITO 11



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

LOCATÁRIA: CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11 REGIÃO - CREFITO 11, 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.

As referidas partes celebram o presente instrumento de **ADITAMENTO**, que ora passa a ser parte integrante do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** referente às salas 411 e 440-B, celebrado em **19/10/2018**, mediante os seguintes termos:


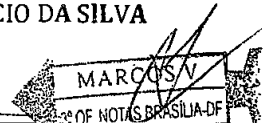
Cláusula Única: Por força do presente instrumento e em decorrência da vontade entre as partes, convencionou-se que a partir de **12/11/2019** fica renovado o contrato de locação por mais **1 (um) mês e 20 (vinte) dias**, com novo termo final em **31/12/2019**.

As alterações constantes neste instrumento passam a vigorar a partir da assinatura deste Termo Aditivo, permanecendo **INALTERADAS e VÁLIDAS** todas as demais cláusulas e condições do instrumento originário.

E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as partes o presente instrumento, em **02 (duas)** vias de igual teor e na forma, na presença das testemunhas abaixo.


Brasília, 1º de outubro de 2019.


AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA
LOCADORA

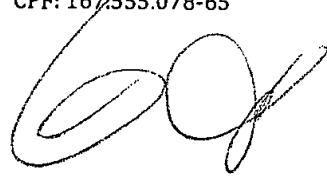



CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11 REGIÃO - CREFITO 11
BRUNO METRE FERNANDES
LOCATÁRIA

1ª Testemunha: Gustavo Rodrigues de Almeida
CPF: 897.443.141-68

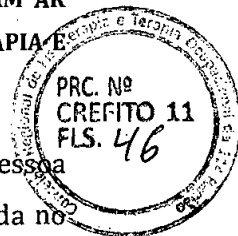

2ª Testemunha: Gislaidete Gomes Passos
CPF: 167.555.078-65

RECEBIDO EM 14/10/19
AS 17:04 HORAS
Recebido 2 vias






2º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL



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

LOCATÁRIO: 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.

As referidas partes celebram o presente instrumento de **ADITAMENTO**, que ora passa a ser parte integrante do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** celebrado em **19/10/2018** e **1º Termo Aditivo** firmado em **01/10/2019**, referente às salas 411 e 440-B, mediante os seguintes termos:

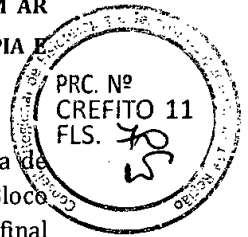
Cláusula Primeira: Em virtude dos documentos apresentados pelo **LOCATÁRIO**,¹ fica alterada a representação do **LOCATÁRIO**, que por força do presente termo aditivo passa a ser de: **SÉRGIO GOMES DE ANDRADE**, brasileiro, casado, fisioterapeuta, portador do RG nº 1.879.604, inscrito no CPF sob o nº 000.389.391-00, residente e domiciliado no SMPW, Quadra 1, Conjunto 03, Casa B, Lote 02, Park Way, Brasília, Distrito Federal, CEP: 71.735-100.

Cláusula Segunda: Por força do presente instrumento e em decorrência da vontade entre as partes, convencionou-se que fica renovado o contrato de locação por mais **12 (doze) meses**, com novo termo final em **31/12/2020**.

Cláusula Terceira: O valor aluguel fica reajustado pelo IGP-M conforme previsto em contrato.

Cláusula Quarta: A área objeto da locação passa a ser de 600,63m² (seiscentos e sessenta e três metros quadrados) em virtude da devolução da sala 411 que ocorreu em 30/12/2019.

3º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL



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

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 **SÉRGIO GOMES DE ANDRADE**, brasileiro, casado, fisioterapeuta, portador do RG nº 1.879.604, inscrito no CPF sob o nº 000.389.391-00, residente e domiciliado no SMPW, Quadra 1, Conjunto 03, Casa B, Lote 02, Park Way, Brasília, Distrito Federal, CEP: 71.735-100.

As referidas partes celebram o presente instrumento de **ADITAMENTO**, que ora passa a ser parte integrante do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** celebrado em **19/10/2018** e **Termos Aditivos** celebrados, referente à sala **440**, mediante os seguintes termos:

Cláusula Primeira: Por força do presente instrumento e em decorrência da vontade entre as partes, convencionou-se que fica renovado o contrato de locação por **mais 36 (trinta e seis) meses**, com novo termo final em **31/12/2023**.

Cláusula Segunda: O valor aluguel fica reajustado pelo IGP-M conforme previsto em contrato.

As alterações constantes neste instrumento passam a vigorar a partir da assinatura deste Termo Aditivo, permanecendo **INALTERADAS e VÁLIDAS** todas as demais cláusulas e condições do instrumento originário.

E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e na forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 29 de dezembro de 2020.

AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA
LOCADORA

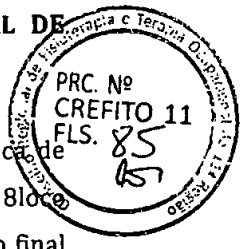
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL
SÉRGIO GOMES DE ANDRADE
LOCATÁRIO

1ª Testemunha: Gustavo Rodrigues de Almeida
CPF: 897.443.141-68

2ª Testemunha: Gislaide Gomes Passos
CPF: 167.555.078-65



4º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL



LOCADORA: AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.560.370/0001-22, estabelecida no SCS, Quadra 08, Bloco 8-60, Sala 243, Brasília – DF, CEP: 70.333-900, neste ato representada por seus Diretores ao final assinados.

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 **SÉRGIO GOMES DE ANDRADE**, brasileiro, casado, fisioterapeuta, portador do RG nº 1.879.604, inscrito no CPF sob o nº 000.389.391-00, residente e domiciliado no SMPW, Quadra 1, Conjunto 03, Casa 8, Lote 02, Park Way, Brasília, Distrito Federal, CEP: 71.735-100.

As referidas partes celebram o presente instrumento de **ADITAMENTO**, que ora passa a ser parte integrante do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** celebrado em **19/10/2018** e **Termos Aditivos** celebrados, referente à sala 440, mediante os seguintes termos:

Cláusula Única: Em virtude de documentação apresentada, altera-se o endereço da **LOCATÁRIA**, que passa a ser: SCS 08, Bloco 8-60, Sala 440, Venâncio Shopping, Brasília – DF, CEP 70.333-900.

As alterações constantes neste instrumento passam a vigorar a partir da assinatura deste Termo Aditivo, permanecendo **INALTERADAS e VÁLIDAS** todas as demais cláusulas e condições do instrumento originário.

E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e na forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 04 de maio de 2021.

AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA
LOCADORA Sérgio Gomes de Andrade
PATRICIA FERRER Presidente CREFITO 11
CNPJ: 06.290.767/0001-89

CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL
SÉRGIO GOMES DE ANDRADE
LOCATÁRIA

1ª Testemunha: Gustavo Rodrigues de Almeida
CPF: 897.443.141-68

2ª Testemunha: Gislaide Gomes Passos
CPF: 167.555.078-65

3º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE BRASÍLIA
SCS Quadra 08, Bloco 8-60, Loja 140-0, Venâncio Shopping, 1º Andar, Brasília/DF Cep: 70333-9000 - Fone: (61) 3321-2212
Site: www.3oficiobsb.com.br Email: tabjcar@oficiobsb.com.br

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[89uu85G0] - SERGIO GOMES DE ANDRADE

TJDF20210080117176EFWN
consultar: www.tjdft.jus.br

Em Testemunho da verdade.
Brasília, 10 de Maio de 2021 - 09:48:02
102 - MARIA DOLORES RIBEIRO SOARES
ESCREVENTE AUTORIZADO

Parecer Jurídico nº 42/2022

EMENTA: TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 39/2019. INCLUSÃO. DEPÓSITO. AUTORIZAÇÃO LEGAL. INCISO I, “B”, E NO §1º, ARTIGO 65, DA LEI Nº 8.666/1993 C/C AS DISPOSIÇÕES DA LEI 8.245/91. MINUTA CONTRATUAL. REQUISITOS FORMAIS. PREENCHIMENTO. LEGALIDADE.

I. RELATÓRIO

Trata-se de parecer jurídico encaminhado à Procuradoria Jurídica do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 11ª Região – CREFITO-11 nos termos do Artigo 38, parágrafo único da Lei 8.666/93, acerca do MEMO/PATRIMÔNIO Nº 24/2022 que versa sobre a necessidade de aditamento ao contrato decorrente do processo 39/2019, firmado com a empresa AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, cujo objeto originário é a locação das salas ocupadas pela Sede do CREFITO-11. No pedido de aditamento solicita-se a inclusão do aluguel do depósito nº 14, de 35,33m² (trinta e cinco vírgula trinta e três metros quadrados), localizado na Garagem, piso G2, do Venâncio Shopping no Contrato de Locação objeto do Processo nº 39/2019 para atender às necessidades do CREFITO-11, no qual se requer análise jurídica dos textos da minuta do termo aditivo ao contrato nº 39/2019 firmado em 02/12/2019.

Às Fls. 1 a 3 foi juntado MEMO/PATRIMÔNIO N° 024 /2022 do Setor de Patrimônio do Conselho Regional e Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 11ª Região – CREFITO-11 informando que foi realizada pesquisa de mercado onde se constatou o melhor valor apresentado e no atendimento da melhor necessidades desta Autarquia foi o da empresa AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n° 07.560.370/0001-22, a qual já presta o serviço de locação das salas da sede do CREFITO-11 e possui um depósito de 35,33m² (trinta e cinco vírgula trinta e três metros quadrados) pelo valor de R\$ 706,60 (setecentos e seis reais e sessenta centavos).

Às Fls. 4 a 13 foi juntado o contrato de aluguel do depósito n° 14, localizado na Garagem, piso G2, do Venâncio Shopping.

Às Fls. 14 foi apresentado Laudo de Vistoria.

Às Fls. 16 a 25 foram apresentadas outras propostas de aluguel.

Às Fls. 26 a 27 o Setor Financeiro e Contábil do CREFITO-11 junta aos autos Declaração de Disponibilidade Orçamentária e em que pese a não existência de previsão específica dos recursos orçamentários para a rubrica n° 6.2.2.1.1.01.04.04.003 - Locação de Bens Imóveis, o Setor Financeiro informa que há disponibilidade de dotação orçamentária na rubrica n° 6.2.2.1.1.01.04.08.001.001 - Cota-Parte do Conselho Federal, no montante de R\$ 775.606,63, que pode discricionariamente contemplar a natureza das despesas relacionadas ao objeto indicado acima, uma vez que essa cota-parte não possui previsão específica dos recursos orçamentários. No caso de necessidade de utilização de verba dessa rubrica, a transposição orçamentária deve ser buscada pela área demandante

mediante a autorização da direção do Conselho como exige o inciso III do § 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.666, de 1993.

Às Fls. 28 foi juntado o MEMO/PATRIMÔNIO Nº 025 /2022 no qual o Setor de Patrimônio encaminhou o processo para análise do Setor de Contratos e Licitações para que possa dar prosseguimento com o Termo Aditivo para locação do depósito nº 14, localizado na Garagem, piso G2, do Venâncio Shopping.

Às Fls. 29 a 42 foi juntado Despacho nº 71/2022/SLC/CREFITO-11 do Setor de Contratos e Licitações com documentos de regularidade da empresa.

À Fls. 43 a 48 foi juntada Nota Técnica nº 13/2022/SLC/CREFITO-11 do Setor de Contratos e Licitações do CREFITO-11 encaminhando o processo à Procuradoria Jurídica (PROJUR) do CREFITO-11 para elaboração de parecer acerca do pretenso aditamento contratual, bem como análise da minuta proposta para o Termo Aditivo.

A minuta do termo aditivo foi juntada às Fls. 49 a 60.

É o relatório. Passo a opinar.

II. PARECER

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do contrato em epígrafe, não lhe competindo

adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Existência de Dotação Orçamentária

Foi confirmada a existência de dotação orçamentária às Fls. 26 a 27 pela área financeira para cobertura das despesas oriundas da celebração do Termo Aditivo que se pretende firmar, havendo disponibilidade orçamentária suficiente na rubrica “6.2.2.1.1.01.04.08.001.001 - Cota-Parte do Conselho Federal” conforme exigência do inciso III do § 2º do art. 7º da Lei nº 8.666, de 1993.

Inclusão do Aluguel do Depósito no Contrato de Locação

Inicialmente, é necessário lembrar que o objeto do termo aditivo em apreço inclui-se nos casos em que a lei autoriza a realização de licitação dispensável como dispõe o Artigo 24, da Lei .866/93, *in verbis*:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

I (...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”

Segundo a Nota Técnica nº 13/2022/SLC/CREFITO-11 do Setor de Contratos e Licitações do CREFITO-11 juntada às Fls. 43 a 48 a inclusão do aluguel do depósito

pretendido gerará um custo mensal de R\$ 706,60 (setecentos e seis reais e sessenta centavos). Tendo em vista que o contrato originário estipulava o valor mensal de R\$ 9.805,18 (nove mil, oitocentos e cinco reais e dezoito centavos), e o aditivo pretendido gerará um acréscimo de 7,21% (sete vírgula vinte e um por cento) no contrato originário, portanto, está dentro do limite de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato como dispõe o inciso I, “b” e do §1º, Artigo 65, da Lei nº 8.666/1993, *in verbis*:

“Art. 65. Os contratos regidos por esta lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

I – Unilateralmente pela administração:

- a) (...);
- b) Quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta Lei.

§1º O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, e, no caso particular de reforma de edifício ou de equipamento, até o limite de 50% (cinquenta por cento) para os seus acréscimos.”

Destaca-se, ainda, a possibilidade de aplicação do dispositivo supramencionado em razão da locação objeto do Termo Aditivo ter características semelhantes à contratação de um serviço contínuo, e por sua natureza essencialmente de direito privado

atraí a aplicação de normas próprias, como bem salienta o Artigo 62, §3º, I da lei 8.666/93, *in verbis*:

"Art. 62, O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§1º (..)

§2º (..)

§3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado."

A aplicação de normas do direito privado encontra fundamentação legal no Artigo 54, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

"Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado."

No caso específico de contrato de locação no qual a Administração seja locatária, a Lei 8.666/93, em seu Artigo 62, §3º, "caput", listou as regras de direito público que lhe

seriam aplicáveis, quais sejam, os Artigos 55 e 58 a 61 da mesma lei, o que exclui, expressamente, o Artigo 56, pertinente à exigência de garantia, e o Artigo 57, pertinente aos prazos.

É essa inclusive, a diretriz presente na Orientação Normativa nº 06/2009, da Advocacia Geral da União, que dispõe:

“A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da lei nº 8.666, de 1993.”

Assim, em havendo cláusula contratual que admita a prorrogação, esta não se limita ao prazo do Artigo 57 da Lei nº 8.666/93, podendo ser o contrato prorrogado, desde que mantidos os requisitos que condicionaram a escolha do imóvel e seja certificada a vantajosidade na prorrogação contratual.

Sobre o tema, o egrégio Tribunal de Contas da União - TCU, assim tem se manifestado:

"ACÓRDÃO TCU 1127/2009 - TCU- Plenário. CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONHECIMENTO. Vistos, relatados e discutidos estes autos que versam sobre consulta formulada pelo Advogado-Geral da União, Sr. José Antônio Toffoli, sobre a possibilidade de prorrogação, por prazo superior aos 60 (sessenta) meses fixados pelo artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, de contratos de locação de imóvel celebrados com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (dispensa de licitação), nos quais a Administração Pública figure como locatária. ACORDAM os Ministros do Tribunal de

Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, em: 9.1.conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que: 9.1.1 pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei; 9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado; 9.1.3.a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93; 9.2 encaminhar ao consulente cópia do inteiro teor da deliberação que vier a ser adotada, bem como do Relatório e Voto que a fundamentarem; 9.3.arquivar o presente processo, nos termos do art. 169, inciso IV, do RITCU. (Processo nº 002.210/2009-0, Data da Seção 27/05/2009, Relator BENJAMIN ZYMLER)”

Nesse sentido, também é importante frisar que mesmo diante da aplicação das regras de direito privado, as modificações nos contratos administrativos precisam estar limitadas por certas balizas legais a fim de assegurar a efetiva gestão da coisa pública e a

preservação dos princípios a que o instituto do contrato administrativo visa preservar. Daí a necessidade de se observar os quantitativos máximos a serem implementados sobre o contrato inicialmente pactuado como disciplina o inciso I, “b” e do §1º, Artigo 65, da Lei nº 8.666/1993.

Tendo em vista a predominância do regime de direito privado às relações locatícias de imóveis em que a administração figure como locatária devem ser aplicadas as regras insculpidas nos Artigos 62, §3º, I e, Artigo 65, inciso I, “b”, §1º, ambos da Lei nº 8.666/1993 combinados com as regras previstas na Lei nº 8.245/91 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, uma vez que o regime jurídico aplicável aos contratos de locação de imóveis (não residenciais) onde a Administração figura como locatária será predominantemente, mas não exclusivamente, de direito privado. Nesse diapasão, as normas jurídicas que regem as relações civis entre particulares somente se aplicam naquilo que se harmonizar com as normas gerais e cogentes de direito público, o que se vislumbra no presente caso, uma vez que as regras da Lei nº 8.666/1993 se coadunam perfeitamente à Lei nº 8.245/1991 – Lei do Inquilinato, tendo em vista que a relação jurídica locatícia entre a AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e o CREFITO-11 caracteriza-se como contrato da administração.

Nesse sentido é o entendimento de Jessé Torres Pereira Junior:

"No contrato de figuração privada, a predominância do direito privado não exclui a incidência dos princípios e normas de direito público que a lei imponha, devendo as normas de direito privado com eles conviver compulsoriamente sob pena de invalidade do acordado" (PEREIRA JUNIOR, Jessé Torres. Comentários à lei das licitações e contratações da administração pública. Rio de Janeiro, Eª Edição, Editora Renovar, 2002, p. 600)

Portanto, estando presentes todos os requisitos legais que autorizam a contratação em análise, quais sejam: 1) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípua do CREFITO-11, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante, nos termos da Resolução CREFITO-11 nº 29/2021; 2) escolha do imóvel encontra-se balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário, uma vez que o imóvel a ser alugado está nas proximidades da sede do CREFITO-11; 3) há compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, comprovado mediante a prévia realização de pesquisa de preços, o que torna o imóvel capaz de satisfazer ao interesse público.

Acerca do tema supra mencionado é interessante transcrever o texto da Orientação Normativa nº 68, de 29 de Maio de 2020 da Advogada-Geral da União, que estabelece em seu inciso IV quais requisitos devem pautar a legalidade da locação:

- “i) (...);
- ii) (...);
- iii) (...);
- v) O Artigo 24, inciso x, da lei nº 8.666, de 1993, pode ser aplicado nos casos em que haja mais de um imóvel apto à contratação, desde que: a) o imóvel se preste para atendimento das finalidades precípua da administração; b) as instalações e localização do imóvel sejam determinantes para sua escolha; e c) o preço seja compatível com os valores de mercado, conforme prévia avaliação. (Referência: Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU; Parecer nº92/2019/DECOR/CGU/AGU; art. 24, inciso x, e art. 26, da lei nº 8.666, de 1993.)”

Assim, torna-se de grande importância o MEMO/PATRIMÔNIO nº 24/2022, juntado às Fls. 1 a 3, que demonstra a validade contratual do Termo Aditivo em

análise que vigorará do dia 19 de maio de 2022 até 31 de dezembro de 2023, nesse documento também pode-se observar que após a realização da pesquisa de mercado as Fls. 16 a 25 constatou-se que o melhor valor apresentado foi o da empresa AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.560.370/0001-22, atendendo-se, assim, a melhor necessidades desta Autarquia. Portanto, houve observância do prazo fixado na Cláusula Primeira do Terceiro Termo Aditivo do Contrato de Locação objeto do Processo nº 39/2019 (Fls. 23) que prevê a vigência do contrato em questão até 31/12/2023, bem como o prazo determinado na Cláusula Quarta (Fls. 52) da Minuta do Termo Aditivo do contrato de locação, *in verbis*:

“O prazo de vigência do presente contrato é de 19 (dezenove) meses, iniciando em 19/05/2022 e findado em 31/12/2023.”

3º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE, ENTRE SI, CELEBRAM AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL

LOCADORA: AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.560.370/0001-22, estabelecida no SCS, Quadra 08, Bloco B-66, Sala 243, Brasília - DF, CEP: 70.333-900, neste ato representada por seus Diretores ao final assinados.

LOCATÁRIA: CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.296.767/0001-09, com sede à SRTVS, Quadra 701, Bloco T, Ed. Palácio do Rádio, Salas 308, 310 e 312, Asa Sul, Brasília - DF, CEP 70.340-900, telefones (61) 3282-395 e (61) 3225-3700, neste ato representada por SÉRGIO GOMES DE ANDRADE, brasileiro, casado, fisioterapeuta, portador do RG nº 1.879.604, inscrito no CPF sob o nº 000.389.391-00, residente e domiciliado no SMPW, Quadra 1, Conjunto 08, Casa B, Lote 02, Park Way, Brasília, Distrito Federal, CEP: 71.735-100.

As referidas partes celebram o presente instrumento de ADITAMENTO, que ora passa a ser parte integrante do CONTRATO DE LOCAÇÃO celebrado em 19/10/2018 e Termos Aditivos subsequentes, referidos à sala 440, mediante os seguintes termos:

Cláusula Primeira: Por força do presente instrumento e em decorrência da vontade entre as partes, convencionou-se que fica renovado o contrato de locação por mais 36 (trinta e seis) meses, com novo termo final em 31/12/2023.

Cláusula Segunda: O valor aluguél fica reajustado pelo IGP-PM conforme previsto em contrato.

As alterações constantes neste instrumento passam a vigorar a partir da assinatura deste Termo Aditivo, permanecendo INALTERADAS e VÁLIDAS todas as demais cláusulas e condições do instrumento originário.

E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e na forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 29 de dezembro de 2020.

AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA
LOCADORA
SUAZEL VENÂNCIO DA SILVA

CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL
SÉRGIO GOMES DE ANDRADE
LOCATÁRIO

3ª Testemunha: Gaudêncio Rodrigues de Almeida
CPF: 897.443.141-68

3ª Testemunha: Graciele Gomes Passos
CPF: 1.67.555.078-65





Página 1 de 1

Neste diapasão, feitas as considerações inaugurais acerca do conceito e diplomas legais que norteiam os critérios da contratação, verifica-se que o caso posto em análise está em conformidade com a legislação vigente, sendo importante destacar que a inclusão do aluguel do depósito pleiteada por meio de termo aditivo não traz qualquer prejuízo ao objeto do contrato original, uma vez que o presente aditamento contratual visa atender às necessidades do desenvolvimento das atividades na sede do CREFITO-11.

Assim, demonstra-se inequivocamente que a opção escolhida é a mais vantajosa para o CREFITO-11, e que os princípios fundamentais aplicáveis às contratações públicas e exigidas pela Lei nº 8.666/1993 foram prontamente observados.

Minuta Termo Aditivo Contratual

Tendo em vista a presença de todos os requisitos legais e da respectiva dotação orçamentária nos termos da Lei 8.666/93, a minuta do termo aditivo juntado às Fls. 49 a 60 está em conformidade com a legislação vigente, sendo importante destacar que a inclusão do aluguel do depósito pleiteada por meio de termo aditivo atende às necessidades do desenvolvimento das atividades na sede do CREFITO-11, bem como seguiu os princípios fundamentais aplicáveis às contratações públicas e exigidas pela Lei nº 8.666/1993.

Com isso, ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do instrumento contratual originário, não alteradas por este instrumento.

III. CONCLUSÃO

Pelas considerações acima expostas, é juridicamente legítima e plausível a inclusão do aluguel do depósito por meio de aditamento contratual uma vez que o bem objeto da locação possui todas as características essenciais ao atendimento da necessidade do CREFITO-11, e a forma de contratação encontra compatibilidade com as normas que regem os contratos públicos e privados, bem como a minuta do termo aditivo apresenta-se nos moldes formais dos contratos administrativo exigidos pela Lei nº 8.666/1990.

É o parecer, *s.m.j.*

Brasília, 19 de maio de 2022.

YLANA SUASSUNA COSTA OLIVEIRA
ASSESSORA ESPECIAL
DEPARTAMENTO DE CONTROLE JURÍDICO PROCEDIMENTAL-DCPJ
OAB/DF 24070

**YLANA SUASSUNA
COSTA OLIVEIRA**

Assinado de forma digital
por YLANA SUASSUNA
COSTA OLIVEIRA

TERMO ADITIVO

QUINTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 39/2019 QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11 E A EMPRESA AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, NA FORMA ABAIXO:

LOCATÁRIO:

CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 11ª REGIÃO – CREFITO 11, autarquia federal, com Sede no Setor Comercial Sul, Quadra 8, Bloco B-60, 4º andar, sala 440, Ed. Venâncio Shopping, CEP: 70.333-900, Asa Sul, Brasília/DF, inscrito no CNPJ (MF) sob nº 06.290.767/0001-89, representado neste ato pelo Presidente, SENHOR SÉRGIO GOMES DE ANDRADE, inscrito no CPF nº 000.389.391-00, doravante denominado LOCATÁRIO.

LOCADORA:

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

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

+55 61 3225-1111
atendimento@crefито11.gov.br
www.crefito11.gov.br

SCS Quadra 8, Venâncio
Shopping, Bloco B60, 4º andar,
sala 440. Brasília - DF
CEP 70333-900



1.1 O presente Termo Aditivo tem por objeto a locação do espaço para depósito, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas, para atender as necessidades do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 11ª Região em Brasília/DF.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL

2.1. O presente termo aditivo tem como objeto a locação do depósito nº 14, com ABL de 35,33m², situado no piso G2 da Garagem do Venâncio Shopping, que o **LOCATÁRIO** confessa receber nas condições mencionadas no **termo de vistoria** e que assim se obriga a devolvê-los quando findo ou rescindido o contrato.

2.2. Integram a locação as instalações, os equipamentos e os aparelhos que, eventualmente, se acharem instalados no depósito, objeto deste Termo Aditivo, e que forem da propriedade da **LOCADORA**, de acordo com o **termo de vistoria**.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – USO DO IMÓVEL

3.1 O espaço destina-se, exclusivamente como área de depósito, não podendo o **LOCATÁRIO** efetuar qualquer atendimento no interior do depósito, bem como utilizá-los com vitrine, dormitório, subloca-los, cedê-los ou emprestá-los no todo ou em parte, a qualquer outra pessoa, sem autorização prévia da **LOCADORA**.

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

Parágrafo Único: A área destinada aos depósitos apenas podem ser utilizadas para esse fim, sendo proibida a manutenção de produtos não autorizados pela **LOCADORA**.

3.3 Cumpre ao **LOCATÁRIO** fazer imediata comunicação à **LOCADORA**, por escrito, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações dos espaços, nos quais não poderão ser depositados materiais inflamáveis, explosivos ou de fácil deterioração.

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

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** terá um prazo de **15 (quinze)** dias a contar da entrega do imóvel, para comprovar a feitura dos seguros, decorrido o prazo a **LOCADORA**, sem qualquer notificação, poderá efetuar-los e remeterá as custas o **LOCATÁRIO**.

3.5 O espaço, objeto da presente locação, será destinado, única e exclusivamente como depósito, sendo proibida a exposição de monstros ou atividades comerciais, obedecendo sempre o horário de funcionamento estipulado pela **LOCADORA**, não podendo ser utilizados para finalidades diversas.

3.6 Caso a **LOCADORA** necessite utilizar o espaço designado, objeto da presente locação, notificará o **LOCATÁRIO** para desocupá-lo no prazo de **30 (trinta) dias**, às despesas da **LOCADORA**. O **LOCATÁRIO** será remanejada para outro espaço a ser indicado pela **LOCADORA**, sendo necessária a celebração de termo aditivo entre as partes.

3.7 O **LOCATÁRIO** se compromete a não depositar nos imóveis, objetos da locação, materiais inflamáveis, explosivos ou de fácil deterioração.

4 - CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1. O prazo de vigência do presente contrato é de **19 (dezenove) meses, iniciando em 19/05/2022 e findado em 31/12/2023**, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a devolver o imóvel à **LOCADORA** inteiramente desocupado, 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, aplica-se-á o contido no parágrafo único do art. 56 e no art. 57 da Lei 8.245/91.

4.3. Se o **LOCATÁRIO** 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 **19 (dezenove) 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 **5.6**.

5 - CLÁUSULA QUINTA – DO ALUGUEL

5.1. O valor mensal do aluguel do 1º ao 19º mês de locação será de **R\$ 706,60 (setecentos e seis reais e sessenta centavos)**, sem prejuízo de reajuste mensal.

5.1.1 O pagamento será sempre antecipado, no máximo até o dia 05 (cinco) de cada mês, a ser pago via boleto bancário ou outro documento, em local a ser designado pelo **LOCADORA**.

5.1.2 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.

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 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.

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

5.6 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 exitindo 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.

6 - CLÁUSULA SEXTA – DA TAXAS E IMPOSTOS

6.1. Fica o LOCATÁRIO obrigada a pagar a LOCADORA o valor a título de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que será calculado de acordo com a área locada.

6.1.1 A LOCADORA isenta o LOCATÁRIO do pagamento a título de taxa de condomínio.

6.2 O imposto previsto no item 6.1 deverá ser pago, 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.

6.3 Em caso de atraso nos pagamentos dos impostos e demais encargos locatícios, o valor devidos será atualizado e acrescido dos mesmos encargos previstos nos itens 5.2 e 5.3 deste instrumento.

7- CLÁUSULA SÉTIMA – DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS

7.1. Compete ao LOCATÁRIO executar, às suas custas, todas as reparações que se fizerem necessárias para a conservação perfeita dos imóveis, sendo-lhe vedado, no entanto, realizar qualquer modificação ou benfeitorias sem à prévia concordância da LOCADORA, por escrito.

PARÁGRAFO ÚNICO: As benfeitorias ou modificações realizadas ficarão incorporadas aos imóveis, renunciando o **LOCATÁRIO** 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 dos imóveis.

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 do **LOCATÁRIO** responder pelas perdas e danos verificados.

8- CLÁUSULA OITAVA – DAS VISTORIA

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

8.2 O **LOCATÁRIO** 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 os imóveis locados, a fim de verificar o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo **LOCATÁRIO**.

9- CLÁUSULA NONA – DA GARANTIA

+55 61 3225-1111
atendimento@crefito11.gov.br
www.crefito11.gov.br

SCS Quadra 8, Venâncio
Shopping, Bloco B60,4º andar,
sala 440. Brasília - DF
CEP 70333-900



9.1 As partes acordam que o presente contrato de locação vigorará sem garantia locatícia.

10- CLÁUSULA DÉCIMA – DO ABANDONO DO IMÓVEL

10.1 A fim de resguardar o imóvel de qualquer eventualidade decorrente do abandono do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, 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 do **LOCATÁRIO**, 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 do **LOCATÁRIO**.

7- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

11.1 A título de negociação as partes ajustam que, em caso de rescisão do presente contrato, antes do término do prazo estabelecido no item 4.1, a parte que lhe der causa ficará isenta do pagamento de 03 (três) meses de aluguel, a título de multa compensatória, à outra parte. Contudo, no caso de rescisão antecipada, deverá a parte interessada 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 do **LOCATÁRIO**, 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.

12- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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 o **LOCATÁRIO** os recebeu observado o disposto nos itens 2.1 e 8.1.

12.2 A critério do **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO**, 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 e 5.3, aplicando-se, quando for o caso, o disposto no item 5.4.

13- CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REGIME LEGAL E CONTRATUAL

13.1 O presente contrato de locação se regerá pela 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:

+55 61 3225-1111
atendimento@crefito11.gov.br
www.crefito11.gov.br

SCS Quadra 8, Venâncio
Shopping, Bloco B60, 4º andar,
sala 440. Brasília - DF
CEP 70333-900



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

14- CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REMANEJAMENTO

14.1 Caso a **LOCADORA** necessite revitalizar o imóvel objeto do presente contrato, bem como áreas comuns, notificará o **LOCATÁRIO**, para desocupá-lo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua notificação.

14.2 Na ocorrência do fato mencionado no item 14.1, o **LOCATÁRIO** poderá ser remanejado para imóvel a ser indicado pela **LOCADORA**, situado no mesmo edifício, devendo ser realizado termo aditivo para estabelecer novos valores dos aluguéis e encargos.

15- CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 Todas as despesas decorrentes do registro deste contrato serão suportador pelo **LOCATÁRIO**, sem ônus para a **LOCADORA**.

15.2 O **LOCATÁRIO** reconhece a **LOCADORA** e seus representantes legais como administradores do conjunto imobiliário constituído pela **Venâncio Shopping, Escritórios e Gastronomia**, com poderes para instiruir 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 o **LOCATÁRIO** e agir no interesse de todos, sem prejuízo dos direitos e obrigações constantes da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno do prédio.

15.3 Neste ato, o LOCATÁRIO, nos termos do artigo 290, do Código Civil (Lei 10.406/2002), declara-se ciente de que os direitos creditórios decorrentes do presente contrato foram cedidos fiduciariamente ao Banco do Brasil S.A. Portanto, todo e qualquer pagamento relacionado ao presente contrato deverá ser realizado única e exclusivamente ao Banco do Brasil S.A. por meio do(s) boleto(s) bancário(s) que será (ão) enviado(s) diretamente para o endereço informado no presente instrumento contratual.

16- CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

16.1 Este Termo Aditivo possui fundamentação no inciso I, “b”, e no §1º, artigo 65, da Lei nº 8.666/1993.

16- CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1 Fica eleito a Seção Judiciária de Brasília, Justiça Federal, para solucionar todas as questões do presente Termo.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Termo Aditivo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADORA E LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

Brasília – DF, 19 de maio de 2022

SERGIO GOMES DE ANDRADE

Presidente do CREFITO-11

+55 61 3225-1111
atendimento@crefito11.gov.br
www.crefito11.gov.br

SCS Quadra 8, Venâncio
Shopping, Bloco B60,4º andar,
sala 440. Brasília - DF
CEP 70333-900



AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA

REPRESENTANTES LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1) _____

NOME:

CPF:

2) _____

NOME:

CPF:

+55 61 3225-1111
atendimento@crefito11.gov.br
www.crefito11.gov.br

SCS Quadra 8, Venâncio
Shopping, Bloco B60,4º andar,
sala 440. Brasília - DF
CEP 70333-900



5º Termo aditivo Crefito pdf

Código do documento 5152fce6-01c0-4b8d-bbac-820564f41ce4



Assinaturas



SERGIO GOMES DE ANDRADE
presidente@crefito11.gov.br
Assinou como parte



Gislaide Gomes Passos
gislaide.gomes@venancioshopping.com.br
Assinou como testemunha

Gislaide Gomes Passos



Gustavo Rodrigues de Almeida
gustavo.almeida@venancioshopping.com.br
Assinou como testemunha

Gustavo Rodrigues de Almeida



andre venancio da silva
andre.venancio@venancioshopping.com.br
Assinou como parte



Rafael Venancio da Silva
rafael.venancio@venancioshopping.com.br
Assinou como parte

Rafael Venancio da Silva

Eventos do documento

27 May 2022, 09:31:26

Documento 5152fce6-01c0-4b8d-bbac-820564f41ce4 **criado** por VENANCIO SHOPPING (84dbe6fb-565b-462d-9125-de8a67805960). Email:contratos@venancioshopping.com.br. - DATE_ATOM: 2022-05-27T09:31:26-03:00

27 May 2022, 09:35:51

Assinaturas **iniciadas** por VENANCIO SHOPPING (84dbe6fb-565b-462d-9125-de8a67805960). Email: contratos@venancioshopping.com.br. - DATE_ATOM: 2022-05-27T09:35:51-03:00

30 May 2022, 14:23:58

SERGIO GOMES DE ANDRADE **Assinou como parte** - Email: presidente@crefito11.gov.br - IP: 189.85.93.42 (bsa9_189-85-93-42.nwi.com.br porta: 42550) - Documento de identificação informado: 000.389.391-00 - DATE_ATOM: 2022-05-30T14:23:58-03:00

30 May 2022, 14:29:26

GISLAIDE GOMES PASSOS **Assinou como testemunha** - Email: gislaide.gomes@venancioshopping.com.br - IP: 177.69.142.149 (177-069-142-149.static.ctbctelecom.com.br porta: 45256) - Documento de identificação

informado: 167.555.078-65 - DATE_ATOM: 2022-05-30T14:29:26-03:00

30 May 2022, 15:06:54

GUSTAVO RODRIGUES DE ALMEIDA **Assinou como testemunha** (39892b71-0d70-49a9-80b2-50beb87c6c92) -
Email: gustavo.almeida@venancioshopping.com.br - IP: 177.69.142.149
(177-069-142-149.static.ctbctelecom.com.br porta: 16216) - [Geolocalização: -15.7950093859901](#)
[-47.89223536594652](#) - Documento de identificação informado: 897.443.141-68 - DATE_ATOM:
2022-05-30T15:06:54-03:00

31 May 2022, 12:08:03

ANDRE VENANCIO DA SILVA **Assinou como parte** - Email: andre.venancio@venancioshopping.com.br - IP:
177.69.142.149 (177-069-142-149.static.ctbctelecom.com.br porta: 16824) - Documento de identificação
informado: 498.073.231-34 - DATE_ATOM: 2022-05-31T12:08:03-03:00

31 May 2022, 18:28:24

RAFAEL VENANCIO DA SILVA **Assinou como parte** - Email: rafael.venancio@venancioshopping.com.br - IP:
177.69.142.149 (177-069-142-149.static.ctbctelecom.com.br porta: 62640) - [Geolocalização: -15.7953299](#)
[-47.8924062](#) - Documento de identificação informado: 498.073.581-91 - DATE_ATOM: 2022-05-31T18:28:24-03:00

Hash do documento original

(SHA256):14d7320f6dce8726546698d3507e12262dd18fb5a9db0340b16a2b67d0408578

(SHA512):220276a329ebedf3a399a76376158fdadefc655b7b07c2e4075f3542a42ab66cf76f2152edc6360311b9f0779a54a88ecea29785208b35d8705328b143e0c

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 03/06/2022 | Edição: 105 | Seção: 3 | Página: 180

Órgão: Entidades de Fiscalização do Exercício das Profissões Liberais/Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 11ª Região

EXTRATO DE TERMO ADITIVO

5º Termo Aditivo ao contrato firmado entre o CREFITO-11 e a empresa AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.560.370/0001-22. Objeto: inclusão, no contrato de aluguel, de um depósito de 35,33m² para atender às necessidades do CREFITO-11. Valor anual: R\$ 8.479,20. Fundamentação legal: §1º, do artigo 65 da Lei nº 8.666/1993. Assinatura: 19/05/2022.

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.