



PROCESSO N° 026/2024

CONTRATO N° 05/2024

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM O CONSELHO FEDERAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL - COFFITO, E DO OUTRO LADO MARIA LUCIA SIMÃO DA COSTA E SILVA, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, NA FORMA ABAIXO:

O CONSELHO FEDERAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL - COFFITO, neste ato denominado LOCATÁRIO, com sede no SRTS 701, Conjunto L, Edifício Assis Chateaubriand, Bloco 2, Sala 602 - Cep 70340-906, inscrito no CNPJ (MF) sob o n° 00.487.140/0001-36, representado pela sua Presidente, a Conselheira Federal Dra. Ana Carla de Souza Nogueira e, de outro lado, MARIA LUCIA SIMÃO DA COSTA E SILVA, CPF n° 186.994.999-49, com domicílio em Avenida Efigênio Salles N° 2.477, Casa N° 149, Aleixo, Manaus - AM, neste ato denominado doravante simplesmente de LOCADORA, têm entre si justo e avençado, e celebram o presente contrato para locação de imóvel, sujeitando-se o LOCATÁRIO e o LOCADOR à Lei n° 14.133/2021 e legislação correlata ao objeto, mediante as cláusulas e condições que seguem.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel, constituído por três salas e cinco vagas de garagem para abrigar a sede do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 20ª Região - CREFITO-20 em Manaus - AM, consoante as especificações constantes acostado nos autos do processo, que integra o presente contrato de locação;

1.2 As salas elencadas e as vagas de garagem serão designadas, simplificada e, a seguir como imóvel;

1.3 O imóvel é constituído por conjunto de salas, tendo seu acesso pela de N° 310 do edifício comercial denominado "Atlantic Tower - Torre Medical", na Av. Djalma Batista, n° 1.719, bairro Chapada, bem como cinco vagas de garagem pertencentes ao LOCADOR, de uso conforme a Convenção de Condomínio.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

2.1 Manter o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Contrato e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.° 026/2024;

2.2 Permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

2.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.6 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;



COFFITO

Conselho Federal de Fisioterapia e Terapia Ocupacional

COFFITO

Fl. _____

2.7 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo que resultou na presente contratação, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

2.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

CLÁUSULA TERCEIRA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

3.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado neste Contrato;

3.2 É de responsabilidade e dever exclusivos do LOCATÁRIO a obtenção de todas as licenças e alvarás que forem necessários ao desenvolvimento de suas atividades, sem que qualquer negativa em suas obtenções implique na suspensão do pagamento dos alugueres e encargos da locação;

3.3 É vedado ao LOCATÁRIO ceder, sublocar, ou emprestar os imóveis, sem o prévio e expreso consentimento do LOCADOR, por escrito;

3.4 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e o rateio para as despesas ordinárias do condomínio;

3.5 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.6 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

3.7 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.8 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

3.9 Providenciar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.10 O LOCATÁRIO reconhece desde já, em forma de transação com o mesmo efeito de coisa julgada, que eventuais danos apurados pelo LOCADOR no término do contrato, se não reparados imediatamente pelo LOCATÁRIO, serão exigidos por via executiva, mediante apresentação prévia de três orçamentos elaborados por firmas de escolha do LOCADOR e respectiva apresentação da nota de execução dos serviços prestados, observado o menor orçamento;



3.11 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

3.12 Entregar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda no maior prazo possível que antecede o vencimento, ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

3.14 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;

3.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

3.16 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração;

3.17 Acompanhar a execução do Contrato, nos termos da legislação vigente, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato;

3.18 É vedado ao LOCATÁRIO introduzir no imóvel qualquer tipo de benfeitoria sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

4.1 A presente contratação é firmada pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente;

4.2 As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para o LOCATÁRIO, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública e, avaliações técnicas, quando pertinente;

4.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DO PAGAMENTO.

5.1 O valor a ser pago, mensalmente, pela locação do objeto do presente Contrato é de R\$ 9.502,67 (nove mil, quinhentos e dois reais e sessenta e sete centavos);

5.2 O pagamento devido pelo LOCATÁRIO processar-se-á, até o dia 05 (cinco) do mês seguinte ao vencido, mediante depósito na conta corrente do LOCADOR, valendo o documento bancário de comprovação do depósito como quitação;



COFFITO

Conselho Federal de Fisioterapia e Terapia Ocupacional

COFFITO

Fl. _____

5.3 Juntamente com o aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar as despesas referentes ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), taxas incidentes e devidas, tarifas e outros encargos, assim como a quota-parte nas despesas comuns (condomínio) que corresponderem ao imóvel locado;

5.4 No caso de instituição de taxa extraordinária de condomínio, caberá ao LOCADOR efetuar o respectivo pagamento;

5.5 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido, de alguma forma, fica convencionado que o valor devido será acrescido de correção monetária pelos índices supracitados, aplicando-se ainda juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos até a data do efetivo pagamento, além da multa penal de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito;

5.6 Na hipótese de pagamento de juros de mora e demais encargos por atraso, o LOCATÁRIO deverá realizar as justificativas e motivos, a serem submetidos à apreciação da autoridade superior competente, que adotará as providências para verificar se é ou não caso de apuração de responsabilidade, identificação dos envolvidos e imputação de ônus a quem deu causa;

5.7 Mensalmente o LOCATÁRIO enviará ao LOCADOR o comprovante de retenção do imposto de renda - DARF bem como, anualmente, as informações para a declaração do referido imposto, no prazo legal.

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE

6.1 O aluguel mensal, a partir desta data, será reajustado anualmente mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

6.2 Ocorrendo qualquer alteração na legislação, que permita o reajuste do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista no parágrafo primeiro desta cláusula, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido, dentro do propósito comum dos contratantes de manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato;

6.3 Sem prejuízo da revisão trienal prevista no artigo 19, da Lei 8245/91, fica ajustado que poderá haver revisão anual do valor do aluguel, se este estiver defasado frente ao preço de mercado, mediante apuração por dois peritos a serem indicados, um pelo LOCATÁRIO e outro pela LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1 As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta do Orçamento Próprio do COFFITO, aprovado para o exercício de 2024, sendo renovado a cada ano.

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO

8.1 A fiscalização será exercida no interesse do LOCATÁRIO e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica



corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

8.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por empregado especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato;

8.3 O representante do LOCATÁRIO anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato;

8.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido;

8.5 Em caso de não conformidade, o LOCADOR será notificado, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências previstas na legislação, no que lhe couber;

8.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

CLÁUSULA NONA- DAS NORMAS DE REGÊNCIA DO CONTRATO

9.1 O presente CONTRATO, contraído em razão de processo de dispensa de licitação promovido na forma regulamentar, rege-se pelas normas contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais disposições legais reguladoras de licitações e contratos de locação imobiliária.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS SITUAÇÕES OMISSAS

10.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

11.1 Constituem parte integrante deste Contrato os seguintes documentos, cujo teor as partes declaram ter pleno conhecimento:

I - Termo de Vistoria de 2024.

II - Proposta de preço e os documentos de habilitação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1 Se, antes do vencimento do prazo estipulado na Cláusula Quarta, a LOCATÁRIO devolver o imóvel ao LOCADOR, deverá avisá-lo, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência, e ainda pagar-lhe uma multa correspondente a 3 (três) vezes o valor de um mês de aluguel e encargos, além dos alugueres e encargos que se vencerem durante o prazo do aviso;

12.2 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

12.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das



COFFITO

Conselho Federal de Fisioterapia e Terapia Ocupacional

COFFITO

Fl. _____

hipóteses enumeradas na legislação vigente;

12.4 Nas hipóteses de rescisão, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

12.5 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, sendo que a rescisão será de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

12.6 No término da locação, a entrega das chaves será precedida de vistoria do imóvel e só será processada mediante a exibição ao LOCADOR dos comprovantes de quitação das despesas de luz, água, IPTU, rateio condominial e demais tributos e encargos que incidirem sobre cada unidade locada.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DA PUBLICAÇÃO

A publicação resumida do instrumento de contrato no Diário Oficial da União será providenciada pelo LOCATÁRIO, no prazo de vinte dias 20 (vinte) dias, contados do quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura, correndo a despesa por sua conta

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DO FORO

As questões decorrentes da utilização do presente Instrumento que não puderem ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas na Justiça Federal, Seção Judiciária de Brasília.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Brasília - DF, 07 de maio de 2024.

LOCATÁRIO

LOCADOR

Dra. Ana Carla de Souza Nogueira
Presidente

Maria Lúcia Simão da Costa e Silva
Proprietária

FISCAL

PREPOSTO

NOME: _____

NOME: _____

ASSINATURA: _____

ASSINATURA: _____

Página de assinaturas



Jeronimo Neto
038.157.834-88
Testemunha



Juliana Viana
633.702.042-15
Testemunha











Ana Nogueira
044.169.997-98
Signatário



Maria Silva
186.994.999-49
Signatário

HISTÓRICO

- 10 mai 2024** 11:18:04  **Evandro Roosevelt Santos Brasil** criou este documento. (E-mail: rooseveltcorretordeimoveis@gmail.com)
- 10 mai 2024** 11:57:31  **Maria L S C E Silva** (E-mail: luciagramujas@gmail.com, CPF: 186.994.999-49) visualizou este documento por meio do IP 191.189.8.152 localizado em Manaus - Amazonas - Brazil
- 10 mai 2024** 12:26:30  **Maria L S C E Silva** (E-mail: luciagramujas@gmail.com, CPF: 186.994.999-49) assinou este documento por meio do IP 191.189.8.152 localizado em Manaus - Amazonas - Brazil
- 10 mai 2024** 11:47:01  **Ana Carla de Souza Nogueira** (E-mail: anacarlanog@yahoo.com.br, CPF: 044.169.997-98) visualizou este documento por meio do IP 191.57.24.137 localizado em Rio de Janeiro - Rio de Janeiro - Brazil
- 10 mai 2024** 11:48:05  **Ana Carla de Souza Nogueira** (E-mail: anacarlanog@yahoo.com.br, CPF: 044.169.997-98) assinou este documento por meio do IP 191.57.24.137 localizado em Rio de Janeiro - Rio de Janeiro - Brazil
- 10 mai 2024** 11:33:25  **Juliana Viana** (E-mail: julianagermanos@yahoo.com.br, CPF: 633.702.042-15) visualizou este documento por meio do IP 104.28.61.50 localizado em Manaus - Amazonas - Brazil
- 10 mai 2024** 11:33:30  **Juliana Viana** (E-mail: julianagermanos@yahoo.com.br, CPF: 633.702.042-15) assinou como testemunha este documento por meio do IP 104.28.61.50 localizado em Manaus - Amazonas - Brazil
- 10 mai 2024** 11:24:41  **Jeronimo Correia Barbosa Neto** (E-mail: jeronimocbarbosa@hotmail.com, CPF: 038.157.834-88) visualizou este documento por meio do IP 191.189.2.85 localizado em Manaus - Amazonas - Brazil



10 mai 2024

11:25:17



Jeronimo Correia Barbosa Neto (E-mail: jeronimocbarbosa@hotmail.com, CPF: 038.157.834-88) assinou como testemunha este documento por meio do IP 191.189.2.85 localizado em Manaus - Amazonas - Brazil

