



CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024-007-DELC-CREFITO19

CONTRATO Nº 007/2025

*LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA  
FUNCIONAMENTO DO CONSELHO  
REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA  
OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO  
19.*

O **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO - CREFITO-19**, com sede Avenida República do Líbano, Nº 2341, Qd. 7, Lt. 67 / 70, SALA 201, Ed. Center Shopping Tamandaré, Setor Oeste, CEP 74.115-030, na cidade de Goiânia – Goiás, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 55.556.485/0001-96, neste ato representado(a) pelo(a) Conselheiro Presidente Sr. **JOÃO BATISTA DA SILVA JUNIOR**, portador da Matrícula Funcional nº 61746-F, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) **SENHA ENGENHARIA & URBANISMO S/S**, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 36.863.538/0001-77, sediado(a) Praça Gilson Ribeiro Macedo, nº15, Qd. 5 A, Lt. 11, Sala NB LI-01, Centro, Caldas Novas-GO, CEP: 75.680-012., doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por **MAGALY ARAÚJO DA CUNHA**, conforme atos constitutivos da empresa, tendo em vista o que consta no Processo nº 2025-008-DELC-CREFITO19 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. 003/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de 1 (um) imóvel sala comercial situado na Décima Primeira Avenida, Nº 685, 3º andar, Setor Leste Universitário, Goiânia - GO, com área construída de aproximadamente 328,10 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 80.716 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Goiânia - GO, para abrigar as instalações do CREFITO 19.
- 1.2. Objeto da contratação:



**CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

<b>ITEM</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>UN</b>	<b>QUANT.</b>	<b>VALOR MENSAL</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
01	Locação de 1 (um) imóvel sala comercial para funcionamento do CREFITO 19.	Meses	36	R\$ 17.000,00	R\$ 612.000,00

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência;

1.3.2. A Proposta do contratado; e

1.3.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.4. A taxa de condomínio será apurada e cobrada mensalmente, sendo de responsabilidade do LOCATÁRIO, e compreende os custos operacionais necessários para o pleno funcionamento e manutenção das áreas comuns do edifício. Estão inclusas no valor do condomínio despesas como, água, energia elétrica, manutenção de elevador, limpeza das áreas comuns (material e mão de obra), vigilância, portaria eletrônica, estrutura de climatização, rede estruturada de dados, taxas e impostos (seguro contra incêndio e IPTU) e manutenção de serviços que compõe o condomínio.

1.5. O valor médio mensal da taxa condominial é de **R\$ 2.600,00** (dois mil e seiscentos reais), sujeito a variações conforme rateio das despesas efetivas, proporcional à fração de utilização do imóvel locado.

1.6. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades do órgão.



**CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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

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

3.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

3.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.8. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.12. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra,



### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

- 3.1.13. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

- 4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:
  - 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
  - 4.1.2. 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;
  - 4.1.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
  - 4.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
  - 4.1.5. Assinar o Laudo de Vistoria que passa a fazer parte integrante do presente contrato, podendo, contudo, dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a assinatura deste laudo, examinar minuciosamente o imóvel, e protocolar contestação escrita junto à ADMINISTRADORA, questionando eventuais divergências encontradas. Depois de transcorrido este prazo, ter-se-á como conferido e aceito definitivamente a vistoria, se comprometendo o LOCATÁRIO a devolver o imóvel exatamente nas condições discriminadas.
  - 4.1.6. Caso o LOCATÁRIO não devolva o respectivo LAUDO DE VISTORIA devidamente assinado no prazo previsto, presumir-se-á tacitamente aceito, e que o imóvel foi recebido em perfeitas condições, inclusive com pintura nova.
  - 4.1.7. Caso o LOCATÁRIO tome posse do imóvel ora locado antes da assinatura do LAUDO DE VISTORIA, assumirá toda a responsabilidade pelas eventuais



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

divergências, não lhe assistindo direito de reclamar posteriormente por nova vistoria ou questionar eventuais contradições, devendo, ao término da locação, devolver o imóvel totalmente reformado, e com pintura nova, respeitando a mesma tonalidade de cor, e usando materiais de primeira linha.

- 4.1.8. O LOCATÁRIO é responsável pela manutenção do imóvel, e se compromete a executar de imediato e por sua conta, todos os reparos necessários para sanar eventuais danos apresentados no imóvel, provenientes do seu uso normal, inclusive com relação a entupimentos e obstruções da rede de esgoto e água pluvial, exceto os considerados danos estruturais.
- 4.1.9. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.10. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.11. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.1.12. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.13. 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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.14. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

- 4.1.15. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 4.1.16. Entregar imediatamente 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;
- 4.1.17. Pagar as despesas ordinárias intituladas como taxa do condomínio.
- 4.1.18. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.19. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.
- 4.1.20. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 4.1.21. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 4.1.22. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
- 4.1.23. O LOCATÁRIO se compromete a entregar ao LOCADOR toda e qualquer correspondência, intimações, notificações, documentos de cobrança de tributos, carnês de pagamento de prestações, ainda que dirigida a ele próprio (artigo 23, inciso VII da Lei 8.245/91), sob pena de responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes.
- 4.1.24. O LOCATÁRIO se compromete a cumprir a Convenção de Condomínio, e respeitar o Regimento Interno, cujas cópias deverão ser requisitadas junto à direção do próprio condomínio, não existindo possibilidade de alegar ignorância



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

de seus termos, sendo que a não atenção configurará descumprimento ao presente contrato, ensejando a sua rescisão, e o conseqüente despejo por infração contratual.

- 4.1.25. É expressamente vedado ao LOCATÁRIO, sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR, mudar a destinação da presente locação, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar ou fazer qualquer gravame sobre o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, a qualquer título, sob pena de configurar infração contratual, ensejando a rescisão da locação e o despejo do imóvel.

#### **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

- 5.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- 5.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- 5.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.
- 5.4. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do LOCADOR eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- 5.5. É dever do LOCADOR orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.
- 5.6. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

- 5.7. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.
- 5.8. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

#### **CLÁUSULA SEXTA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)**

- 6.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DO ALUGUEL**

- 7.1. Fica facultado à Administração Pública, mediante análise de conveniência, oportunidade e vantajosidade, optar pela realização do **pagamento antecipado**, na forma de parcela anual, nos termos do **art. 144 e art. 145, §1º, da Lei nº 14.133/2021**, hipótese na qual será concedido o desconto previamente estabelecido na proposta contratual.
- 7.2. O valor mensal de referência da locação do imóvel é de **R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais)**, totalizando o valor global estimado de **R\$ 612.000,00** (seiscentos e doze mil reais), considerando o prazo de 36 meses.
- 7.3. Considerando a opção de pagamento antecipado anual, o valor mensal será reduzido para **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)**. Dessa forma, o valor total para cada **período de 12 (doze) meses é de R\$ 192.000,00** (cento e noventa e dois mil reais), quando pago de forma antecipada, conforme disposto neste Termo de Referência.



## CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19

- 7.4. O pagamento referente ao primeiro período contratual de 12 (doze) meses será realizado de forma antecipada e integral no valor total de **R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)**, equivalente ao valor mensal de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)**, já aplicado o desconto pela antecipação.
- 7.5. Para os períodos subsequentes, a Administração Pública poderá, a seu exclusivo critério e mediante avaliação de conveniência, oportunidade e vantajosidade, observada a cláusula 9ª, optar por:
- I. Realizar o pagamento de forma antecipada, em periodicidade anual, mantendo-se o valor mensal reduzido de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais); ou
  - II. Realizar o pagamento de forma mensal, no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por mês, sem aplicação do desconto.
- 7.6. Demais condições encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

### CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO

- 8.1. O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

### CLÁUSULA NONA – REAJUSTE

- 9.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.
- 9.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do **IGPM** (Índice Geral de Preços de Mercado), medido pela Fundação Getúlio Vargas, neste período, contado a partir do primeiro dia subsequente ao mês vencido.
- 9.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

- 9.4.** Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s), revogado(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), fica desde já avençado, que o índice substituto será, sucessivamente, e por esta ordem, o INPC (IBGE), IPC (FIPE), e IPC (FGV), ou na falta de todos estes, qualquer outro índice oficial que reflita a variação de preços ocorrida no período.
- 9.5.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 9.6. O reajuste será realizado por apostilamento.**
- 9.7.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel, adotando-se, no caso concreto, a média de 03 (três) avaliações realizadas por imobiliária de referência na cidade de Goiânia, tendo como objeto imóveis similares ao locado.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

- 10.1.** O prazo de vigência do contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, com início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 10.2.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 10.3.** A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:
- a.** Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
  - b.** Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

- c.** Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
  - d.** Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.
- 10.4.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 10.5.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

- 11.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 12.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 19ª Região.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)**

- 13.1.** Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO**

- 14.1.** A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
- 14.2.** O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

- 14.3.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 14.4.** O LOCADOR poderá indicar um representante para ~~12~~representa-lo na execução do contrato.
- 14.5.** Demais condições encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES**

- 15.1.** Eventuais alterações contratuais rege-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.
- 15.2.** As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).
- 15.3.** Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 16.1.** O não pagamento dos alugueis até a data dos seus respectivos vencimentos, implicará no acréscimo de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária pelo índice contratado.
- 16.2.** Fica estipulada a multa penitencial de 03 (três) meses o valor do aluguel vigente, a ser pago pela parte que descumprir qualquer das cláusulas pactuadas neste contrato, à parte inocente, ressalvadas as disposições em contrário e para as quais já se previu outras penalidades contratuais.



**CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

- 16.3.** A aplicação da multa do item 16.1 acima afasta a do item 16.2.
- 16.4.** A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.
- 16.5.** Antes da aplicação da multa compensatório por descumprimento de obrigação contratual será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 16.6.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.
- 16.7.** Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.
- 16.8.** A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.
- 16.9.** Na aplicação das sanções serão considerados:
- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - II. as peculiaridades do caso concreto;
  - III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
  - IV. os danos que dela provierem.
- 16.10.** Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).
- 16.11.** Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido



## CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19

órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 17.1.** O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
- 17.2.** O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.
- 17.3.** A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- 17.4.** Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 17.5.** O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- I. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
  - II. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
  - III. Indenizações e multas.
- 17.6.** Na hipótese de adoção do pagamento antecipado, e ocorrendo a rescisão contratual antes do término do período correspondente ao pagamento efetuado, por qualquer motivo, será devido pela parte locadora o ressarcimento proporcional ao período não usufruído, calculado com base no valor mensal correspondente ao valor contratado com desconto pela antecipação.
- 17.7.** O valor a ser restituído será calculado proporcionalmente aos meses e dias restantes do período pago antecipadamente, considerando o valor mensal de referência acordado para a modalidade antecipada, desconsideradas frações de mês não iniciadas.
- 17.8.** Ocorrendo a rescisão por **razões de interesse público, devidamente justificadas**, ou por **motivo fortuito ou força maior**, o valor correspondente ao



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

período não utilizado deverá ser restituído à Administração, no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contados da formalização da rescisão.

- 17.9.** No caso de devolução do imóvel pelo LOCATÁRIO ou antes de decorrido o prazo contratual, este pagará ao LOCADOR multa equivalente a 03 (três) meses o valor do aluguel vigente na época, salvo nas hipóteses legalmente previstas.
- 17.9.1.** A mesma multa será aplicada ao LOCADOR, caso este solicite a devolução do imóvel, rescinda ou promova a extinção antecipada do contrato, sem justa causa, antes do término do prazo contratual, salvo nos casos de comum acordo entre as partes.
- 17.9.2.** As partes ficarão isentas do pagamento da multa de rescisão contratual, desde que a parte interessada NOTIFIQUE a outra, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias antes do vencimento da 12ª (décima segunda) parcela de aluguel, ou seja, nestes casos a rescisão sem multa somente poderá ocorrer no 12º (décimo segundo) mês de locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 18.1.** Toda e qualquer benfeitoria a ser executada no imóvel, depende de prévia e expressa autorização do LOCADOR, quer seja benfeitoria necessária, útil ou voluptuária, sendo que o LOCATÁRIO desde já “RENUNCIA” expressamente o direito de retenção e indenização por qualquer tipo de benfeitoria que realizar, ainda que tenha recebido expressa autorização do LOCADOR para sua execução, sendo que será incorporada ao imóvel.
- 18.2.** Caso o LOCADOR não concorde com as benfeitorias e/ou modificações realizadas no imóvel, poderá exigir do LOCATÁRIO, a responsabilidade pela reposição do imóvel objeto desta locação nas condições exatas que lhe foi entregue, conforme devidamente discriminado no Laudo de Vistoria.
- 18.3.** Após a efetiva devolução do imóvel locado, caso seja constatado a existência de divergências com o Laudo de Vistoria, o LOCATÁRIO deverá promover de imediato os reparos necessários, sem prejuízo da cobrança de aluguel referente ao período da reforma, ou então efetuar o pagamento do valor constante no orçamento dos eventuais reparos, apresentado pelo LOCADOR. Assim não procedendo, o LOCATÁRIO desde já deixa expressamente autorizado, que a



#### **CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19**

execução destes serviços seja determinado pelo LOCADOR devendo após promover o devido reembolso, mediante a simples apresentação das notas fiscais e/ou recibos de pagamento de mão-de-obra e materiais correspondentes, independente de coleta de preços e orçamentos, sob pena de execução judicial.

- 18.4.** Após a devolução do imóvel locado, correrá por conta do LOCATÁRIO, o aluguel relativo ao período de execução da eventual reforma necessária no imóvel, desde que decorrentes de culpa do LOCATÁRIO.
- 18.5.** Na hipótese de o LOCATÁRIO abandonar o imóvel, fica o LOCADOR expressamente autorizado a proceder a abertura e imissão na posse, independentemente de qualquer notificação ou procedimento judicial. Visando evitar degradação ou danos no mesmo.
- 18.6.** Quaisquer tarifas, taxas ou demais encargos, inclusive fundo de reserva, quando se tratar de condomínio, cuja responsabilidade pelo pagamento seja do LOCADOR, mas que porventura venha ser pago pelo LOCATÁRIO, deverá ser imediatamente apresentado por este ao LOCADOR, para ser descontado no valor do aluguel do mês subsequente, visando o seu ressarcimento mediante declaração do condomínio. Todavia, é peremptoriamente proibido o LOCATÁRIO acumular o requerimento de restituição destes valores, pelo que “RENUNCIA” expressamente o direito de devolução de todos os valores pagos a mais de 01 (um) ano, se não foram apresentados tempestivamente ao LOCADOR, e, com relação aos valores acumulados e pagos a menos de 01 (um), o LOCADOR ressarcirá o LOCATÁRIO (A) na mesma quantidade de meses que houverem sido quitados.
- 18.7.** Em caso de incêndio ou outros danos ocasionado por motivo de força maior, que impeça o uso do imóvel locado, total ou parcialmente, e que importe em obra por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou, ainda, na hipótese de desapropriação, o presente contrato ficará também rescindido de pleno direito, independente de notificação ou interpelação judicial, pelo que o LOCATÁRIO expressamente “RENUNCIA” o direito de reclamar qualquer tipo de indenização em face do LOCADOR (A), reservando-lhe tão somente a faculdade de buscar do poder expropriante, uma eventual indenização por perdas e danos e lucros cessantes experimentados.



## CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 19ª REGIÃO – CREFITO-19

**18.8.** A presente transação obriga não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros ou sucessores, que se comprometem a respeitar e assumir os termos ajustados.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS CASOS OMISSOS**

**19.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 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 VIGÉSIMA – PUBLICAÇÃO**

**20.1.** Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO**

**21.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Goiás - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato.

Goiânia, 01 de julho de 2025.

---

CREFITO 19 – LOCATÁRIO  
JOÃO BATISTA DA SILVA JUNIOR  
PRESIDENTE

---

SENHA ENGENHARIA & URBANISMO S/S  
MAGALY ARAÚJO DA CUNHA  
REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR