TERMO DE CONTRATO N°04/2015

Pelo presente instrumento contratual, de um lado os Srs. **LEONILDO JOSÉ MOTTER**, brasileiro, casado, industrial, portador do CPF nº 100.809.960/00 e **MIRNA MOTTER**, brasileira, casada, industrial, portadora do CPF n° 223.529.020-53, adiante denominados **LOCADORES**, neste ato representados pela IMOBILIÁRIA BASSANESI LTDA., com sede na Av. Júlio de Castilhos, n° 1393, CEP: 95010-003, na cidade de Caxias do Sul – RS, CNPJ sob o número 89.278.683/0001-57, e, de outro lado, a **FARMÁCIA DO IPAM LTDA**, com sede na Rua Pinheiro Machado, n° 2281, Centro, na cidade de Caxias do Sul – RS, com CNPJ sob o n° 88.635.305/00 01-10, adiante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelos seus Diretores, Sra. ALEXANDRA SAVIATTO SEVERO, portadora do CPF n° 014.438.499-01, Diretora Comercial, e Sr. ANDERSON JOSÉ ZECHIN, CPF nº 013.855.780-25, Diretor Administrativo, residentes e domiciliados nesta cidade, mediante as cláusulas abaixo descritas, convencionam:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA BASE LEGAL.

O presente contrato tem como base legal a Lei 8.245/91, que rege as locações, tendo ainda seu respectivo fundamento e finalidade na locação do objeto contratado descrito abaixo, constante no **Processo Administrativo nº 13/2015**, que trata de Dispensa de Licitação, nos termos do artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93 de 21 de junho de 1993 e alterações, sujeitando-se a Lei 5.285 de 29 de novembro de 1999, que trata do Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar ou Contratar com a Administração Pública Municipal e legislação pertinente, além das cláusulas a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidade das partes. Os casos omissos serão resolvidos com base na mesma lei e nas normas de direito público.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO.

2.1. O objeto contratual constitui-se na locação de imóvel comercial, situado na **Rua Garibaldi, n° 543, Centro**, nesta cidade de Caxias do Sul.

2.2. O imóvel locado se destina exclusivamente para comércio varejista de produtos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, perfumaria e cosméticos, e outros produtos pertinentes ao ramo de Farmácia e Drogaria, não podendo a LOCATÁRIA mudar-lhe o destino, nem ceder, emprestar ou sublocar no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento dos LOCADORES.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES.

3.1. São obrigações dos LOCADORES:

3.1.1. Prestar esclarecimentos quando solicitados pela LOCATÁRIA.

3.1.2. Garantir à LOCATÁRIA o uso e o gozo pacífico do imóvel locado, resguardando-a de embaraços e turbações de terceiros, respondendo por vícios e defeitos anteriores a posse do imóvel, datada em 26/10/2004.

3.1.3. Responsabilizar-se pelo pagamento dos consertos e/ou das obras que surgirem no curso da locação, que tenham origem em defeitos ou vícios da construção do imóvel, e que a LOCATÁRIA não tenha dado causa.

3.1.4. Realizar juntamente com a LOCATÁRIA, a partir da assinatura do presente contrato, descrição minuciosa do estado do imóvel locado, que constará descrito no **ANEXO I**, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes**.**

3.1.5. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

3.1.6. Pagar as eventuais taxas de administração imobiliária e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

3.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, conforme disposto no artigo 22, § único da Lei 8.245/91.

3.1.8. No caso de reparos necessários no imóvel locado por prazo superior a dez dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel proporcionalmente ao período excedente, entretanto, se o prazo for superior a 30 dias, poderá rescindir o presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA.

4.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

4.1.1. Pagamento dos encargos exclusivamente decorrentes de consumo de telefone, água, energia elétrica, imposto predial e recolhimento lixo, proporcionais à área de uso do imóvel, seguro contra incêndio, enquanto permanecer na posse do mesmo, cujos valores deverão ser satisfeitos no prazo e na forma com que forem lançados.

4.1.2. Manter o imóvel locado as suas inteiras expensas, conforme termo de vistoria do **Anexo I,** que faz parte integrante deste presente contrato, responsabilizando-se pela reparação dos estragos ou dos danos que causar ao imóvel locado, devendo restituí-lo no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

4.1.3. Na ocorrência de divergências referentes às condições descritas nos subitens anteriores, deverão ser apresentadas, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias a contar da data em que as mesmas forem observadas.

4.1.4. Aplicar as penalidades legais, regulamentares e contratuais.

4.1.5. Permitir a entrada dos LOCADORES ou de pessoa pelos mesmos indicada, no interior do imóvel para a execução de obras necessárias, desde que acompanhados e mediante autorização expressa da LOCATÁRIA.

4.1.6. Informar aos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

4.1.7. A fluência dos aluguéis, encargos, ou valores a eles correspondentes, somente cessará quando satisfeitas as obrigações dispostas no presente contrato.

4.1.8. É vedada a realização de qualquer obra, benfeitoria, modificações na estrutura, alocar placas e/ou letreiros, sem o prévio e expresso consentimento dos LOCADORES, não cabendo indenização e direito de retenção.

CLÁUSULA QUINTA: DO PREÇO E DO PAGAMENTO.

5.1. A LOCATÁRIA pagará, mensalmente, até o 5° (quinto) dia útil do mês seguinte ao da competência, mediante apresentação de Nota Fiscal ou de recibo, o **valor total** de **R$ 10.542,70 (Dez Mil Quinhentos e Quarenta e Dois Reais e Quarenta Centavos)** pelo objeto do presente contrato**.**

5.1.1. O pagamento relativo ao período compreendido entre o início da locação até o final do primeiro mês e ao término do contrato será efetuado proporcionalmente ao número de dias contratados.

5.2. As partes efetuarão o recolhimento dos tributos devidos, cada uma delas em conformidade com as suas responsabilidades definidas em lei.

CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE DE PREÇOS.

6.1. A revisão monetária do valor proposto será após **12 (doze) meses** de vigência do presente contrato, reajustado pelo **IGPM/FGV** (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) acumulado no período ou por outro índice que vier a substituí-lo.

6.2. Caso a Legislação Federal determine novos parâmetros para os reajustamentos contratuais, com periodicidade inferior a um ano, o instrumento de contrato poderá ser aditado no sentido de se adequar às novas regras.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS PENALIDADES E MULTAS

7.1. O cumprimento das obrigações assumidas em desacordo com o pactuado ou o descumprimento na totalidade poderá acarretar aos LOCADORES as penalidades abaixo descritas, de acordo com a gravidade das mesmas, sem prejuízo das demais elencadas, e na forma dos artigos 86 a 88 da Lei Federal n°8.666/93 e alterações e Lei Municipal n° 5.285/99.

7.1.1. Advertência escrita**.**

7.1.2. Multa de 10% (dez por cento) sobre o VALOR TOTAL ANUAL do contrato, pela **recusa injustificada de entrega do imóvel**, bem como no caso de **desistência total ou parcial** das obrigações assumidas no presente contrato.

7.1.3. Multa de 2% (dois por cento) sobre o VALOR TOTAL ANUAL do contrato por **descumprimento, total ou parcial,** das Cláusulas dispostas no presente contrato, com prazo de até 02 (dois) dias úteis para a efetiva adequação.

7.1.4. Multa contratual de 5% (cinco por cento) sobre o VALOR TOTAL ANUAL do contrato no caso de **reincidência em imperfeição** já notificada, com prazo de até 02 (dois) dias úteis para a efetiva adequação. Após o prazo para adequação, não ocorrendo a devida regularização, poderá também ser rescindido o presente contrato.

7.2. O **atraso injustificado** no pagamento acarretará à LOCATÁRIA juros moratórios de **1%** (um por cento) por mês em atraso e multa moratória de **2% (**dois por cento) sobre o total do débito.

7.3. Será facultada à parte causadora das irregularidades previstas nos subitens acima o **prazo de 05 (cinco) dias úteis** para a apresentação de **defesa prévia**.

7.4. Os valores pertinentes às multas aplicadas serão descontados preferencialmente dos créditos a que as partes tiverem direito.

CL ÁUSULA OITAVA: DA RESCISÃO CONTRATUAL

8.1. A **LOCATÁRIA** poderá declarar rescindido o presente Contrato, sem prejuízo do previsto na Lei 8.666/93, independente de interpelação judicial, nos seguintes casos:

8.1.1. No caso de dolo ou culpa, simulação ou fraude, na execução do contrato.

8.1.2. Quando, pela reiteração de impugnações, ficar evidenciada a incapacidade dos LOCADORES para dar a execução satisfatória ao Contrato.

8.1.3. Quando ocorrerem razões de interesse público.

8.1.4. No vencimento do presente contrato não havendo sua renovação.

8.1.5. Por inobservância total ou parcial das Cláusulas do presente contrato.

8.1.6. A qualquer momento, depois de decorridos 12 meses de vigência do presente contrato, mediante AVISO PRÉVIO de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, sem que caiba qualquer tipo de indenização ou reparação monetária aos LOCADORES**.**

8.2. Os **LOCADORES** poderão declarar rescindido o presente Contrato, independente de interpelação judicial, nos seguintes casos:

8.2.1. Concordata ou falência da LOCATÁRIA.

8.2.2. Se a LOCATÁRIA não pagar pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel e encargos, ou faltar ao exato cumprimento de qualquer das obrigações assumidas.

8.2.3. Utilização do imóvel locado para fim diverso do estipulado no presente contrato.

8.2.4. Se a LOCATÁRIA não respeitar os direitos de vizinhança e/ou atentar contra a moral e os bons costumes.

8.3. AS PARTES poderão rescindir o presente contrato, sem que caiba qualquer tipo de indenização ou reparação monetária, além dos casos previstos nos subitens acima, no caso de incêndio, destruição ou desapropriação do imóvel locado.

8.4. A partir da data em que for caracterizada a rescisão, cessarão as obrigações contratuais de ambas as partes, ressalvadas as obrigações vencidas até aquela data.

CLÁUSULA NONA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

9.1. No que for omisso o presente contrato, aplicar-se-ão as normas contidas na Lei 8.245/91 e, no que forem pertinentes, na Lei 8.666/93 e no Código Civil Brasileiro.

9.2. A citação, intimação ou notificação dos procedimentos relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação serão comunicados pelas partes mediante correspondência registrada com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil**.**

9.3. As partes se obrigam a executar o contrato sob sua respectiva responsabilidade, com presteza, segurança e eficácia, de modo a obter pleno resultado na realização do objeto contratado, comprometendo-se, se for o caso, a refazer fases, atos e procedimentos para garantir o cumprimento do presente Contrato.

9.4. A relação entre as partes está restrita às disposições do presente instrumento contratual, não ensejando qualquer tipo de reivindicação adicional.

9.5. A LOCATÁRIA fica desobrigada de nomeação de pagadores e devedores solidários.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

10.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO às seguintes prerrogativas:

10.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: DA APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DA LEI 8.666/93

Aplica-se subsidiariamente ao presente Contrato, referente a locação do imóvel descrito no Objeto, a Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: DA VIGÊNCIA DO CONTRATO.

O presente Contrato terá a duração de **12 (doze) meses** a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado em comum acordo entre as partes, até o limite previsto pela Lei 8.666/93 e alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: DO FORO.

As contratantes elegem o Foro da Comarca de Caxias do Sul-RS, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas porventura emergentes da presente contratação.

E, por assim estarem justas e contratadas, as partes, por seus representantes legais, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só e jurídico efeito, perante as testemunhas abaixo assinadas.

Caxias do Sul, 24 de setembro de 2015.

_____ _____

LOCATÁRIA LOCADOR

_____

LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

_____ _____

Nome: Nome:

C.I.: C.I.:

ANEXO I

TERMO DE VISTORIA

FICHA DE INSPEÇÃO DO IMÓVEL

1. **IMÓVEL:** Rua Garibaldi, n°543, Centro, nesta cidade de Caxi as do Sul.
2. **PINTURAS:**
   - **2.1. Paredes:** tinta acrílica semi-brilho cor gelo;
   - **2.2. Forros:** tinta acrílica semi-brilho cor gelo;
   - **2.3. Portas:** tinta esmalte cor cinza;
   - **2.4. Janelas:** tinta esmalte cor cinza;
   - **2.5. Rodapés:** Não tem rodapés.
3. **PISOS:** de parquet com marcas de móveis, alguns riscos, algumas peças soltas e alguns danificados por cupins.
4. **CERÂMICA**: - x-x-x-
5. **VULCAPISO:** Paviflex nos banheiros com algumas peças quebradas.
6. **VIDROS:** todos bons.
7. **GELOSIAS:** - x-x-x-
8. **VENEZIANAS:** - x-x-x-
9. **BASCULANTES:** Em bom estado.
10. **PERSIANAS:** - x-x-x-
11. **FECHADURAS:** Em bom estado e funcionamento.
12. **CHAVES INTERNAS:** - x-x-x-
13. **CHAVES EXTERNAS:** Em todas as fechaduras.
14. **FECHOS:** Em bom estado.
15. **AZULEJOS:** Em bom estado.
16. **PIA (COZINHA):** - x-x-x-
17. **TANQUE:** - x-x-x-
18. **INSTAL. ELÉTRICA:** Em bom funcionamento.
19. **SUP. P/ LÂMPADA:** 14 dicroicas e 04 halogenas (sem as lâmpadas).
20. **FLUORESCENTES:** 26 tubulares contínuas de 1,20m cada e 02 duplas de 1,20m cada completas.
21. **CAMPAINHA:** - x-x-x-

22. **INTERFONE:** - x-x-x-

23. **CONTROLE REMOTO P/ GARAGEM**: - x-x-x-

24. **INSTALAÇAO ÁGUA E ESGOTO**: Em bom funcionamento.

25. **TRILHOS – CORTINA**: - x-x-x-

26. **GESSO**: Rebaixe de gesso no forro da sala em bom estado.

27. **BANHEIROS (02):**

    2.7.1. Louças sanitárias: todas boas. Torneiras de metal nos 02 lavatórios;

    2.7.2. Armário sobre lavatórios: - x-x-x-

    2.7.3. Assento vaso sanitário: 02 em bom estado;

    2.7.4. Box: - x-x-x-

    2.7.5. Chuveiro: - x-x-x-

    2.7.6. Suporte papel higiênico: com 02 roletes;

    2.7.7. Suporte Toalha de Banho: 02 cabides duplos de louça;

    2.7.8. Ralos: bons. Uma tampa de ralo do piso quebrada.

2.8. LIMPEZA: regular.

2.9. ESTADO GERAL: bom.

2.10. DEPENDÊNCIAS:

2.10.1. Dormitórios: - x-x-x-

2.10.2. Salas: 01;

2.10.3. Cozinha: - x-x-x-

2.10.4. Banheiro: 02;

2.10.5. Área de serviço: - x-x-x-

2.10.6. Dep. De empregada: - x-x-x-

2.10.7. Garagem: - x-x-x-

2.10.8. Sacada: - x-x-x-

2.10.9. Varanda: - x-x-x-

2.10.10. Porão: - x-x-x-

2.10.11. Pátio: - x-x-x-

2.10.12. Outros: - x-x-x-

OBS:

1) A LOCATÁRIA assume o compromisso de comunicar aos LOCADORES, através da Imobiliária Bassanesi, qualquer problema de infiltração ou vazamento (telhados ou paredes) que venham a prejudicar o imóvel.

2) Paredes e forros com pinturas usadas com diversos furos de parafusos, alguns lascados e com muitas manchas. Seis cortinas de metal de enrolar (grades fechadas) na cor cinza com inscrições. Uma despensa de Eucatex com uma porta no canto em bom estado geral. Um ferro para movimentar as grades.

3) Esta ficha de inspeção será parte integrante do Contrato nº 04/2015.

Declaramos, de comum acordo, que o Termo de Vistoria acima descrito refere-se à data inicial de ocupação do imóvel, ou seja, 26/10/2004. Salientamos que para fins rescisórios de contrato deverá ser feita uma nova vistoria com a presença do LOCADOR e do LOCATÁRIO, afim de verificarem as condições atuais do imóvel.

Caxias do Sul, 24 de setembro de 2015.

_____ _____ _____

Imobiliária Bassanesi Ltda. Farmácia do IPAM Ltda.

De: Comissão de Licitações da Farmácia do IPAM Ltda.
Para: Direção da Farmácia do IPAM Ltda.
Assunto: Locação de imóvel comercial para a Farmácia Popular.

Srs. Diretores:

Atendendo vossa solicitação, segue em anexo Minuta de Contrato de locação de imóvel comercial para vossa análise, nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal n 8.666/93.

O referido artigo determina que poderá ser dispensado procedimento licitatório para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Em de setembro de 2015.

Atenciosamente,

Vanessa Schmitt Leite
Setor de Licitações e Contratos

De: Direção da Farmácia do IPAM LTDA.

Para: Procuradoria Previdenciária.

Assunto: Locação de imóvel comercial para a Farmácia Popular.

Sr. Procurador:

Tendo em vista que o contrato de locação do imóvel destinado a Farmácia Popular do Brasil envolve obrigação entre a Farmácia do IPAM Ltda., a Secretaria Municipal de Saúde e a Fiocruz, encaminhamos o presente processo, que trata de Dispensa de Licitação, nos termos do artigo 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, para vossa apreciação e verificação se os procedimentos adotados atendem o previsto na legislação pertinente.

Em 23 de setembro de 2015.

Atenciosamente,

Anderson José Zechin
DIRETOR ADMINISTRATVO

Alexandra Saviatto Severo
DIRETORA COMERCIAL

De: Direção da Farmácia do IPAM Ltda.

Para: Comissão de Licitações da Farmácia do IPAM Ltda.
Assunto: Locação de imóvel comercial para a Farmácia Popular.

À Comissão:

Tendo em vista o término da vigência do contrato firmado na data de 24 de setembro de 2012, referente ao imóvel localizado na Rua Garibaldi, nº 543, não podendo o mesmo ser renovado, conforme disposto no artigo 57, inciso II da Lei 8.666/93, solicitamos que seja encaminhado novo processo e, consequentemente, novo contrato para o referido imóvel, visto tratar-se mais vantajoso a esta Farmácia e para a Secretaria Municipal de Saúde, conforme razões abaixo elencadas:

- Caso houvesse necessidade de transferência da Farmácia Popular para outro endereço, as despesas pertinentes seriam por conta da prefeitura de Caxias do Sul/ Secretaria Municipal de Saúde, sem qualquer tipo de repasse pela Fiocruz;
- O valor locatício encontra-se dentro do valor de mercado;
- O imóvel supracitado possui ótima localização, na área central, próximo ao pronto atendimento 24 horas.

Segue em anexo orçamentos.

Em 08 de setembro de 2015.

Atenciosamente,

Anderson José Zechin
DIRETOR ADMINISTRATIVO

Alexandra Saviatto Severo
DIRETORA COMERCIAL

ORÇAMENTOS

MATRIZ: Rua Pinheiro Machado, n° 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul – RS
FILIAIS: Rua Alfredo Chaves, n° 930, Centro – Fone: (54) 3221-2224 – Cep 95020-460 - Caxias do Sul – RS