



## TERMO DE CONTRATO N° 10/2013

Pelo presente instrumento contratual, de um lado a **FARMÁCIA DO IPAM LTDA.**, empresa comercial, com matriz na Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro, CEP 95020-172, Fone: (54) 4009-7700, nesta cidade de Caxias do Sul - RS, inscrita no CNPJ nº 88.635.305/0001-10, adiante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seus Diretores, Sra. MARIA JUCI ANDRADE ZINI, CPF nº 448.208.520-00, Diretora Comercial em Exercício e Sr. ANDERSON JOSÉ ZECHIN, CPF nº 013.855.780-25, Diretor Administrativo, e, de outro lado, os Srs. **JOÃO PEDRO MORÉ**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, portador do CPF nº 004.208.160-20, e **LEOVEGILDO FONSECA FRIGERI**, brasileiro, casado, Médico, portador do CPF nº 147.734.650-34, adiante denominados simplesmente como **LOCADORES**, neste ato representados por sua procuradora IMOBILIÁRIA BASSANESI LTDA., com sede na Av. Julio de Castilhos, nº 1393, Centro, CEP 95010-003, Fone: (54) 3220-1955, nesta cidade de Caxias do Sul, inscrita no CNPJ nº 89.278.683/0001-57, firmam o presente mediante as seguintes cláusulas:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DA BASE LEGAL.**

O presente contrato tem o seu respectivo fundamento e finalidade na locação de imóvel comercial, descrito abaixo, constante no **Processo Administrativo nº 14/2013**, Dispensa de Licitação, conforme o **artigo 24, X** da Lei nº 8.666 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.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO.**

**2.1.** O objeto contratual constitui-se na **locação de imóvel comercial**, sala térrea, localizada na Rua Alfredo Chaves, nº 930, lojas nºs 02 e 03, Centro, em Caxias do Sul (RS).

**2.1.1.** Constará no **ANEXO I** o descritivo das condições em que o imóvel, objeto do presente contrato, foi entregue pelos LOCADORES à LOCATÁRIA, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

**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.**

**MATRIZ:** Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul - RS  
**FILIAIS:** Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição - Fone: (54) 4009-3150 - Cep 95084-100 - Caxias do Sul - RS  
Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro - Fone: (54) 3224-1704 - Cep 95042-290 - Caxias do Sul - RS  
Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro - Fone: (54) 3221-2224 - Cep 95020-460 - Caxias do Sul - RS



### 3.1. São obrigações dos LOCADORES:

- 3.1.1. Garantir à LOCATÁRIA o uso e o gozo pacífico do imóvel locado, resguardando-a de embaraços e turbações de terceiros.
- 3.1.2. Prestar esclarecimentos sempre que for solicitado pela LOCATÁRIA.
- 3.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores ao contrato de locação.
- 3.1.4. 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.
- 3.1.5. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 3.1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, 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 no artigo 22, § único da Lei 8.245/91.
- 3.1.8. Encarregar-se de realizar, juntamente com a LOCATÁRIA, a inspeção no imóvel locado.
- 3.1.9. Caso haja necessidade de reparos no imóvel locado, e se durarem mais de dez dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o 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, enquanto permanecer na posse do imóvel, objeto deste contrato, cujos valores deverão ser satisfeitos no prazo e 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.

**MATRIZ:** Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul - RS  
**FILIAIS:** Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição - Fone: (54) 4009-3150 - Cep 95084-100 - Caxias do Sul - RS  
Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro - Fone: (54) 3224-1704 - Cep 95042-290 - Caxias do Sul - RS  
Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro - Fone: (54) 3221-2224 - Cep 95020-460 - Caxias do Sul - RS



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

4.1.4. Aplicar as penalidades legais, regulamentares e contratuais.

4.1.5. Cumprir e fazer cumprir o presente contrato, bem como a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.6. O custeio das despesas resultante das obrigações deste Contrato correrá por conta da LOCATÁRIA.

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

4.1.8. É vedada a permanência de animais de qualquer espécie ou porte no interior do imóvel.

4.1.9. Permitir a entrada dos LOCADORES ou de pessoa por este indicada, no interior do imóvel para a execução de obras necessárias, desde que acompanhado e mediante autorização expressa da LOCATÁRIA.

4.1.10. Levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

4.1.11. Encarregar-se de realização de seguro contra incêndio do imóvel ora locado.

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

#### **CLÁUSULA QUINTA: DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

5.1. A LOCATÁRIA pagará mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da competência, mediante apresentação de Nota Fiscal, o valor total de **R\$ 8.000,00** (oito mil reais).

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

5.1.2. O pagamento do aluguel somente será devido aos LOCADORES após a disponibilidade efetiva do imóvel à LOCATÁRIA.

**MATRIZ:** Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul - RS  
**FILIAIS:** Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição - Fone: (54) 4009-3150 - Cep 95084-100 - Caxias do Sul - RS  
Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro - Fone: (54) 3224-1704 - Cep 95042-290 - Caxias do Sul - RS  
Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro - Fone: (54) 3221-2224 - Cep 95020-460 - Caxias do Sul - RS



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 contratual 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 nº 8.666/93 e alterações e Lei Municipal nº 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 1%** (um por cento) sobre o VALOR TOTAL ANUAL do contrato, por infração total ou parcialmente das Cláusulas dispostas no presente contrato, com prazo de até 02 (dois) dias úteis para a efetiva adequação.

7.1.4. **Multa contratual de 2%** (dois por cento) do VALOR TOTAL ANUAL do contrato no caso de reincidência em imperfeição já notificada pela LOCATÁRIA, sendo que os LOCADORES terão um prazo de até 02 (dois) dias úteis para a efetiva adequação. Após o prazo para adequação, poderá, também, ser rescindido o contrato e imputada a pena prevista no subitem 7.1.5.

7.1.5. Suspensão de até 12 meses para participar em licitação e contratação com Órgãos da Administração Municipal de Caxias do Sul.

**MATRIZ:** Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul - RS  
**FILIAIS:** Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição - Fone: (54) 4009-3150 - Cep 95084-100 - Caxias do Sul - RS  
Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro - Fone: (54) 3224-1704 - Cep 95042-290 - Caxias do Sul - RS  
Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro - Fone: (54) 3221-2224 - Cep 95020-460 - Caxias do Sul - RS



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

#### **CLÁUSULA OITAVA: DA RESCISÃO CONTRATUAL.**

8.1. A LOCATÁRIA poderá declarar rescindido o presente Contrato, independente de interpelação judicial, sem prejuízo no estabelecido nos artigos 77 a 79 da Lei 8.666/93, nos seguintes casos:

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

8.1.2. Quando, pela reiteração de impugnação, ficar evidenciada a incapacidade dos LOCADORES em dar execução satisfatória ao contrato, bem como, por quaisquer das situações mencionadas na Cláusula Sétima.

8.1.3. Se a LOCATÁRIA falir, entrar em liquidação ou dissolução.

8.1.4. Quando ocorrerem razões de interesse público.

8.1.5. Na data de vencimento do Contrato, não havendo a renovação de sua vigência.

8.1.6. A qualquer momento, mediante AVISO PRÉVIO de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, sem que caiba qualquer tipo de indenização ou reparação monetária aos LOCADORES.

8.1.7. No caso de incêndio, destruição ou desapropriação do imóvel locado.

8.2. 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.

8.3. Os LOCADORES, em caso de rescisão administrativa, reconhecem os direitos da LOCATÁRIA, nos termos do artigo 55, IX da Lei de 8.666/93.

#### **CLÁUSULA NONA: DA VIGÊNCIA DO CONTRATO.**

O presente Contrato entrará em vigor na data de sua publicação na imprensa oficial, e terá a duração de **12 (doze) meses**, iniciando em **01/01/2014**, podendo ser prorrogado a critério exclusivo da LOCATÁRIA, até o limite previsto pela Lei 8.666/93 e alterações posteriores.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.**

10.1. No que for omissa 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.

**MATRIZ:** Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul - RS

**FILIAIS:** Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição - Fone: (54) 4009-3150 - Cep 95084-100 - Caxias do Sul - RS

Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro - Fone: (54) 3224-1704 - Cep 95042-290 - Caxias do Sul - RS

Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro - Fone: (54) 3221-2224 - Cep 95020-460 - Caxias do Sul - RS



**10.2.** 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.

**10.3.** 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.

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

**10.5.** A LOCATÁRIA fica desobrigada de nomeação de pagadores e devedores solidários.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: 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, 30 de dezembro de 2013.**

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIA

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIA

#### TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:

C.I.:

\_\_\_\_\_  
Nome:

C.I.:

**MATRIZ: Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul - RS**  
**FILIAIS: Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição - Fone: (54) 4009-3150 - Cep 95084-100 - Caxias do Sul - RS**  
**Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro - Fone: (54) 3224-1704 - Cep 95042-290 - Caxias do Sul - RS**  
**Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro - Fone: (54) 3221-2224 - Cep 95020-460 - Caxias do Sul - RS**



# ANEXO I

## FICHA DE INSPEÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel de que trata a presente ficha está localizado na Rua Alfredo Chaves, nº 930, salas 02 e 03, nesta cidade de Caxias do Sul, de acordo com a inspeção realizada na data de 30/12/2013 e conforme Contrato nº 10/2013, encontra-se nas seguintes condições:

- 1) **Pintura paredes:** novas com tinta acrílica fosca na cor branco gelo;
- 2) **Pintura forros:** novas com tinta acrílica fosca na cor branco gelo;
- 3) **Pintura portas:** internas novas com selador;
- 4) **Pintura janelas:** de alumínio anodizado;
- 5) **Pintura rodapés:** não tem rodapés;
  
- 6) **Pisos:** revestidos com cerâmicas em ótimo estado – novas;
  
- 7) **Cerâmica:** em ótimo estado;
- 8) **Vulcapiso:** x – x – x - x
  
- 9) **Vidros:** todos bons, da fachada e 04 portas principais, temperados 10mm;
  
- 10) **Gelosias:** x – x – x - x
- 11) **Venezianas:** x – x – x - x
- 12) **Basculantes:** x – x – x - x
- 13) **Persianas:** x – x – x - x
  
- 14) **Fechaduras:** em bom estado e funcionamento;
  
- 15) **Chaves internas:** chavetas nos banheiros;
- 16) **Chaves externas:** em todas as fechaduras;
- 17) **Fechos:** em bom estado;
  
- 18) **Azulejos:** em ótimo estado – limpos e sem furos;
  
- 19) **Pia (cozinha):** x – x – x - x
  
- 20) **Tanque:** x – x – x - x

**MATRIZ:** Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul – RS  
**FILIAIS:** Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição – Fone: (54) 4009-3150 – Cep 95084-100 - Caxias do Sul – RS  
Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro – Fone: (54) 3224-1704 – Cep 95042-290 - Caxias do Sul – RS  
Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro – Fone: (54) 3221-2224 – Cep 95020-460 - Caxias do Sul – RS



- 21) **Inst. Elétrica:** em bom funcionamento;
- 22) **Sup. p/ lâmpada:** x - x - x - x
- 23) **Fluorescentes:** x - x - x - x
- 
- 24) **Capinha:** x - x - x - x
- 25) **Interfone:** x - x - x - x
- 26) **Controle remoto p/ garagem:** x - x - x - x
- 
- 27) **Instalação água e esgoto:** em bom funcionamento;
- 28) **Trilhos – cortina:** x - x - x - x
- 29) **Gesso:** forros das lojas e dos banheiros rebaixados em gesso em bom estado;
- 
- 30) **Nos 03 banheiros:**
- a) **Louças sanitárias:** Todas boas; 03 vasos sanitários com descargas de louças acopladas; Torneiras de metal nos 03 lavatórios.
  - b) **Armário sobre lavatórios:** x - x - x - x
  - c) **Assento do vaso sanitário:** x - x - x - x
  - d) **Box:** x - x - x - x
  - e) **Chuveiro:** x - x - x - x
  - f) **Suporte de papel higiênico:** x - x - x - x
  - g) **Suporte p/ toalha de banho:** x - x - x - x
  - h) **Ralos:** bons;
- 
- 31) **Banheiro casal (suíte):**
- a) **Louças sanitárias:** x - x - x - x
  - b) **Armário sobre lavatórios:** x - x - x - x
  - c) **Assento do vaso sanitário:** x - x - x - x
  - d) **Box:** x - x - x - x
  - e) **Chuveiro:** x - x - x - x
  - f) **Suporte de papel higiênico:** x - x - x - x
  - g) **Suporte p/ toalha de banho:** x - x - x - x
  - h) **Ralos:** x - x - x - x
- 
- 32) **Churrasqueira:** x - x - x - x
- 33) **Lareira:** x - x - x - x
- 34) **Aquecedor de água:** x - x - x - x
- 35) **Escadas/muros/portões/cercas:** x - x - x - x
- 36) **Limpeza:** boa;



37) **Estado geral:** lojas novas;

38) **Dependências:**

- a) Dormitórios/ garagem/ sacada/ varanda/ porão/ pátio/ área de serviço/ dep. Empregada/ outros: x  
- x - x - x
- b) Salas: 02;
- c) Cozinha: 02;
- d) Banheiros: 03.

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

**OBS:** - Três exaustores de ar/ventiladores instalados nos forros dos banheiros em bom estado.

- Quatro extintores de incêndio de pó químico seco de 4kgs. Cada, lacrados.

- Duas luminárias de emergência com duas lâmpadas fluorescentes cada com proteções acrílicas completas.

- Cortinas de metal em todas as fachadas, com pinturas novas, na cor marrom padrão de todas as lojas, em bom estado, com um ferro próprio para movimentá-las.

- Fachadas das lojas no padrão geral de todo o imóvel: em ótimo estado.

Declaramos, de comum acordo, que conforme constatamos, o imóvel acima descrito encontra-se exatamente nas condições aqui citadas e que, ao final do contrato de locação, será devolvido nas mesmas condições que foi recebido.

Esta ficha de inspeção fará parte integrante do contrato de locação.

Caxias do Sul, 30 de dezembro de 2013.

---

**Farmácia do IPAM Ltda.**

---

**Imobiliária Bassanesi Ltda.**

---

**Farmácia do IPAM Ltda.**

**MATRIZ:** Rua Pinheiro Machado, nº 2281, Centro - Fone: (54) 4009-7700 - Cep 95020-172 - Caxias do Sul - RS  
**FILIAIS:** Rua Dom José Barea, nº 2202, Exposição - Fone: (54) 4009-3150 - Cep 95084-100 - Caxias do Sul - RS  
Rua Frederico Bergmann, nº 3161, Pioneiro - Fone: (54) 3224-1704 - Cep 95042-290 - Caxias do Sul - RS  
Rua Alfredo Chaves, nº 930, Centro - Fone: (54) 3221-2224 - Cep 95020-460 - Caxias do Sul - RS