



Contrato 04/2022

Contrato de Locação não residencial que celebram o CRF/SC e Paulo Henrique Rocha.

CONTRATANTE(LOCATÁRIO): CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SANTA CATARINA – CRF/SC, na condição de LOCATÁRIO, pessoa jurídica de direito público, sito na Rua Crispim Mira, 421, Centro, Florianópolis, SC, neste ato representado por seu Presidente, Farm. Marco Aurélio Thiesen Koerich, CPF 507.389.179-15 e seu Tesoureiro Farm. Carlos Nyander Theiss, CPF 030.719.699-29.

CONTRATADA(LOCADOR): Paulo Henrique Rocha, CPF 551.826.319-72, DN 12/12/1964, empresário, casado residente e domiciliado no Município de Lages/SC.

As partes acordam e ajustam firmar o presente CONTRATO, nos termos da Lei no 14.133/2021, suas alterações e legislações pertinentes, assim como pelas condições da Inexigibilidade de Licitação 04/2022 decorrente do processo 07/2022 do CRF/SC, e pelas cláusulas a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação da comercial em utilização para a Seccional Serrana do CRF/SC, na Rua Marechal Deodoro, 71 – Ed Cutia, Sala 401 – Centro, CEP 88.501-000 Lages/SC.

Parágrafo Primeiro – O imóvel já está ocupado pela Seccional Oeste do CRF/SC com locação efetuada com Sr Albercy Cardoso Rocha, falecido; e por escritura pública de inventário a sala comercial ficou pertencendo ao herdeiro PAULO HENRIQUE ROCHA (57,33%).

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E VIGÊNCIA

Parágrafo Primeiro – O presente contrato terá vigência inicial de 36 meses, contados a partir de 01/05/2022 podendo ser prorrogado, nos termos do art. 106 da Lei n. 14.133/2021, mediante termo aditivo ou termo de apostilamento, se houver interesse das partes.

Parágrafo Segundo – As prorrogações serão sucessivas respeitando a vigência máxima decenal, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

Parágrafo Terceiro – Não havendo prorrogação contratual, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel ao LOCADOR independentemente de notificação ou aviso, completamente desocupado, nas mesmas condições que o recebeu e previstas neste contrato e no termo de vistoria que fica fazendo parte integrante deste.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Parágrafo Primeiro – Pelo serviço a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o aluguel no valor mensal de **R\$ 620,00** (Seiscentos e vinte reais) até 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis;

Parágrafo Segundo: Fica isentada a CONTRATANTE do pagamento referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU vinculado ao imóvel.

Parágrafo Terceiro: A despesa ocorrerá na conta do ELEMENTO 6.2.2.1.1.01.04.04.005.002 – Locações de Bens Móveis e Imóveis, consignado no Orçamento Geral do CRF/SC.

Parágrafo Quarto – O pagamento será efetuado exclusivamente por meio do sistema financeiro bancário, mediante crédito (depósito) em conta corrente, boleto bancário ou por outro meio previsto na legislação vigente;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SANTA CATARINA – CRF/SC – www.crfsc.gov.br
Rua Crispim Mira, 421 – Centro – CEP 88.020-540 Fone (48)3298-5900 – Florianópolis/SC

CLÁUSULA QUARTA – CRITÉRIO DE REAJUSTE

O preço constante da cláusula terceira poderá ser reajustado, anualmente, decorridos 12 (doze) meses, mediante aplicação do índice INPC/IBGE ou por outro índice que vier a substituí-los e de acordo com a legislação em vigor, mediante acordo entre as partes e lavrados por meio de apostilamento.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES

Parágrafo Primeiro – Constituem obrigações da CONTRATANTE (LOCATÁRIO):

- a) Pagar o aluguel mensal, respeitando a data de vencimento, conforme as especificações estabelecidas em instrumento contratual;
- b) Além do aluguel convencionado na Cláusula Terceira, são de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, as despesas de consumo de energia, água, gás, esgoto, e, sendo o imóvel unidade sob regime de condomínio, também as despesas de condomínio;
- c) A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado, constitui o LOCATÁRIO em mora, com incidência de multa de 2% e juros de 1% am.
- d) - O LOCATÁRIO não poderá, sem consentimento por escrito do LOCADOR e sob pena de rescisão do presente instrumento, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, nem tampouco transferir o presente contrato, que é destinado exclusivamente para FIM COMERCIAL / ESCRITÓRIO, obrigando-se, desde já, o LOCATÁRIO, a respeitar o Regulamento Interno do Condomínio, se for o caso, e cumprir o Código de Posturas do Município, ficando responsável pela multas à que der causa pela inobservância dos mesmos
- e) Zelar pelo imóvel e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em pleno funcionamento todas as instalações, fazendo periodicamente limpeza dos ralos, caixas terrestres, substituindo qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar, mantendo os passeios de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando as cercas e muros, pátios e áreas de serviço, correndo por sua conta todas as despesas com a manutenção, reparo e limpeza do imóvel locado, e, sendo o imóvel unidade sob regime de condomínio; os reparos das partes de uso comum e fins proveitosos do edifício, na proporção que couber a cada economia.
- f) Ficam a cargo do LOCATÁRIO as obras de manutenção e melhoramento do imóvel durante o curso da locação, sendo que qualquer conserto ou melhoramento deverá ser requerido ao LOCADOR e por este autorizado.
- g) Salvo consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, o LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel qualquer reforma, alteração, construção e/ou benfeitorias, quer útil ou necessária. Ficando desde já expressamente ajustado que todas as reformas, benfeitorias, alterações ou mesmo construções que venham a ser introduzidas no imóvel, ainda que expressamente autorizadas pelo LOCADOR, ficarão inteiramente incorporadas ao prédio locado, passando pois, à legítima propriedade do LOCADOR, imediatamente à sua realização, sem qualquer direito por parte do LOCATÁRIO de retenção ou indenização de qualquer natureza, exceto as removíveis que poderão ser retiradas na época da desocupação, desde que não causem danos ao imóvel locado, podendo o LOCADOR, a seu critério, mandar tirá-las às custas do LOCATÁRIO.
- g) Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que tenha recebido o LOCATÁRIO, obrigando-se este a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, a qual deverá estar nas mesmas condições em que se encontrava quando do recebimento do imóvel. Respondem o LOCATÁRIO, principal pagador, por todos os prejuízos provenientes de qualquer estrago que for constatado no imóvel, bem como pelas obrigações de reparo e pintura do imóvel.

Parágrafo Segundo – Constituem obrigações da CONTRATADA:

- a) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- b) Fornecer os meios de pagamento do aluguel e demais obrigações fiscais;
- c) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) exigidas no início da contratação com a Administração Pública
- d) Manter a regularização do imóvel perante os órgãos competentes;
- e) Cumprir com as obrigações contidas no instrumento contratual.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SANTA CATARINA – CRF/SC – www.crfsc.gov.br
Rua Crispim Mira, 421 – Centro – CEP 88.020-540 Fone (48)3298-5900 – Florianópolis/SC

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

Parágrafo primeiro – A execução do objeto será acompanhada, fiscalizada e avaliada pelo CRF-SC, através da Comissão de Patrimônio do CRF/SC, a quem competirá comunicar as falhas porventura constatadas.

Parágrafo segundo – A fiscalização de que trata o subitem anterior será exercida no interesse do CRF-SC.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

Parágrafo primeiro – O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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;

Parágrafo segundo – Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**;

Parágrafo terceiro – Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **03 (três) aluguéis**, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

Parágrafo quarto – Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente Instrumento Contratual rege-se pelas disposições expressas na Lei 14.133/2021, e pelos preceitos de direito público, aplicando-se lhe supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado, em especial ao emanado pela Política Nacional de Informática e pela Lei nº8.078 – Código de Defesa do Consumidor.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica eleito o foro da Subseção Judiciária Federal de Florianópolis para dirimir dúvidas ou questões oriundas do presente Contrato.

Parágrafo primeiro – Fica estipulado que somente com o recibo de entrega das chaves, fornecido pelo LOCADOR, considerar-se-á como regularmente devolvido o imóvel locado para posterior vistoria.

Parágrafo segundo – No ato da entrega das chaves, o LOCATÁRIO liquidará os aluguéis e demais encargos e apresentará a quitação de despesas de condomínio, IPTU, água, luz e pagará mediante boleto, a importância correspondente aos dias que excederem o último talão, calculado à base de consumo dos meses anteriores, bem como deverá entregar os carnês e recibos referentes ao imóvel locado que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante.

Parágrafo terceiro – A simples entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, não desobrigará das obrigações assumidas neste instrumento, salvo se quitar, expressamente e por escrito, o contrato de locação.

Parágrafo quarto – O aluguel e demais encargos da locação, previstos no presente instrumento, somente cessarão após o término dos consertos e/ou reparos a que o LOCATÁRIO estiver obrigado a realizar, a fim de encontra-se o imóvel locado nas mesmas condições do termo de vistoria inicial.

Parágrafo quinto – Na ocasião da entrega do imóvel, em razão do término do prazo contratual ou por rescisão amigável ou judicial, o imóvel será submetido a vistoria efetuada pelo LOCADOR, com a finalidade de constatar-se o perfeito cumprimento do disposto nas cláusulas deste instrumento. A vistoria final será apresentada ao LOCATÁRIO, podendo este optar pelo pagamento do valor



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SANTA CATARINA – CRF/SC – www.crfsc.gov.br
Rua Crispim Mira, 421 – Centro – CEP 88.020-540 Fone (48)3298-5900 – Florianópolis/SC

apresentado, obtido através de orçamento, ou realizar os reparos e pintura do imóvel por sua conta, com base nos termos de vistoria inicial e final, sendo que a realização dos reparos e pintura deverá ser executada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da apresentação da vistoria final, observando-se o disposto na cláusula décima sexta.

Parágrafo sexto – O LOCATÁRIO fica proibido a manter no imóvel locado substâncias explosivas ou de fácil combustão, salvo botijões de gás ou outro combustível de comprovado uso doméstico.

Parágrafo sétimo – Ao desocupar o imóvel, o LOCATÁRIO comunicará, por escrito, com três dias de antecedência, o dia em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado, afim de que se constate o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

Parágrafo oitavo – É facultado ao LOCADOR vistoriar o imóvel locado sempre que entender necessário ou julgar conveniente, ficando estabelecido para tanto, a data e horário previamente agendado. Desejando o LOCADOR vender o imóvel locado, o LOCATÁRIO será obrigado a permitir a visita dos pretendentes à compra, da forma acima prevista, sob pena de sua negativa ser considerada infração contratual de natureza grave, ensejando a rescisão da locação, de pleno direito independentemente das demais cominações previstas no contrato e ainda:

a) Na hipótese de eventual interesse do LOCADOR em alienar o imóvel locado, fica o LOCATÁRIO com expresso direito de preferência na aquisição, nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91.

b) Havendo, contudo, desinteresse do LOCATÁRIO na aquisição, fica desde logo acordado de que o comprador não ficará obrigado a respeitar a locação.

Parágrafo nono – Antes de findo o prazo estipulado neste contrato o LOCATÁRIO não poderá devolver o imóvel locado, salvo pagando à título de multa de rescisão contratual a importância correspondente a 3 (três) meses de aluguel vigente.

Parágrafo décimo – O presente contrato vigorará mesmo no caso de falecimento de qualquer das partes, sendo seus herdeiros ou sucessores obrigados a respeitá-lo em todas as suas cláusulas e condições.

CLÁUSULA NONA – FORO

Fica eleito o foro da Subseção Judiciária Federal de Florianópolis para dirimir dúvidas ou questões

Florianópolis/SC, 01 de maio de 2022.

LOCATÁRIO

Farm. Marco Aurélio Thiesen Koerich
CRF/SC 1879
Presidente

LOCATÁRIO

Farm. Carlos Nyander Theiss
CRF/SC 5928
Tesoureiro

LOCADOR

Paulo Henrique Rocha
CPF 551.826.319-72.