



Protocolo n° 18.986.085-4
Inexigibilidade n° 015/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 067/2023

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA MODALIDADE SOB DEMANDA EM PARANAGUÁ CELEBRADO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ (LOCATÁRIA) E EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ BUSINESS CENTER SPE - LTDA (LOCADOR).

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ, órgão público estadual independente, inscrita no CNPJ/MF o nº 13.950.733/0001-39, sediada na Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba, Paraná, doravante denominada LOCATÁRIA, neste ato representada pelo seu Defensor Público-Geral, ANDRÉ RIBEIRO GIAMBERARDINO, portador da Cédula de Identidade inscrita no Registro Geral sob o nº 7.097.617-0/PR, inscrito no CPF/MF nº 045.885.439-54, e

EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ BUSINESS CENTER SPE - LTDA, CNPJ nº 26.157.525/0001-29, com sede na Avenida Gabriel de Lara, nº 332, João Gualberto, Paranaguá-PR, CEP 83203-550, Paranaguá-PR, doravante denominada LOCADOR, representada por PAULO RICARDO DA SILVA, brasileiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Emiliano Perneta, nº 665, AP 1503, Centro, Curitiba-PR, CEP 80420-080, da Cédula de Identidade inscrita no Registro Geral sob o nº 7.921.799 SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 054.456.889-33, com fundamento na Resolução DPG nº 313/2022 e na Lei nº 14.133/2021, acordam a celebração do presente Contrato de Locação, na modalidade sob demanda, autorizado pela Inexigibilidade nº 015/2023, através do qual a LOCADOR aluga à LOCATÁRIA o imóvel descrito adiante, destinado às instalações da Defensoria Pública do Estado do Paraná, sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

1.1. O imóvel objeto desta locação situa-se na Avenida Gabriel de Lara, nº 332 (matrícula do imóvel) e nº 444 (referenciado no talão de IPTU¹), João Gualberto, Paranaguá-PR, CEP 83203-550, registrado no Registro de Imóveis de Paranaguá, sob a matrícula nº 20.478 e apresenta as seguintes características:

¹ Extraído do Talão de IPTU de fls. 153.

PAULO RICARDO
DA
SILVA:05445688933
Assinado de forma digital por
PAULO RICARDO DA
SILVA:05445688933
Dados:2023.08.25 16:37:19
SILVA:05445688933
-03:00'

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Página. 1 de 23



Tipo de Construção: Alvenaria

Tipo de Imóvel: Edifício Comercial

Salas locadas: Sala 01 (no térreo), 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812 (todas no oitavo pavimento).

Área Privativa Locada das salas: 597,7m²

Vagas de Estacionamento: duas vagas fixas no subsolo 2 próximas ao elevador – sem individualização na matrícula.

1.2. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, todas as disposições do procedimento de 18.986.085-4, especialmente o Termo de Referência e a proposta de locação do LOCADOR.

1.3. Constitui objeto deste Contrato, também:

a) a completa adaptação, pelo **LOCADOR**, ou por terceiros que vier a contratar, do **IMÓVEL** de acordo com as descrições e metragens constantes no **PROJETO** acordado entre as partes; e

b) a subsequente entrega e locação do **IMÓVEL** o **LOCATÁRIO** para, em caráter personalíssimo e sob a forma de locação na modalidade sob demanda, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, explorar os serviços vinculados por lei ao órgão público locatário, pelo prazo inicial de 15 (quinze) anos a contar da publicação do presente contrato, sem prejuízos dos prazos de execução das obras. Em caso de conflito entre as disposições pactuadas e a Resolução DPG nº 313/2022, prevalecerá a incidência das normas da Resolução referida, em virtude do Parágrafo Único do art. 30 do Decreto-Lei nº 4.657/42 – LINDB).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

2.1. O prazo da presente locação será de 180 (cento e oitenta) meses, excluído o último dia, contados da data de publicação deste contrato no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 23 da Resolução DPG nº 313/2022 e demais disposições legais aplicáveis.

2.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

2.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a eventual prorrogação.

2.4. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo **LOCATÁRIO** quando o **LOCADOR** concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada e apresentação do HABITE-SE.

2.5. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço global.

PAULO RICARDO
DA
SILVA:05445688933
Assinado de forma digital
por PAULO RICARDO DA
SILVA:05445688933
Dados: 2023.08.25
16:37:35 -03'00'

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Página. 2 de 23



CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

3.1. O aluguel será de R\$ 44.500,00 (quarenta e quatro mil e quinhentos reais) e devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito na conta corrente nº 84.101-3, agência nº 2456-2, Banco do Brasil S.A, de titularidade da Contratada (CNPJ nº 26.157.525/0001-29), mediante a emissão de nota de débito pelo LOCADOR, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste contrato.

3.1.1. Para tanto, deverá o LOCADOR apresentar a documentação necessária (nota de débito e certidões) até o primeiro dia do mês do pagamento.

3.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria atestando que o layout proposto (anexo I do contrato) foi executado, bem como após a apresentação do HABITE-SE, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel.

3.3. O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA ao último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

3.3.1. O primeiro pagamento poderá ocorrer em valor proporcional a Área entregue e recebida pela DPE-PR, após vistoria e assinatura do termo de recebimento das chaves, seguindo o prazo de pagamento já estabelecido.

3.4. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

3.5. Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas;

3.6. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de multa fixada em 2% (dois por cento) sobre a parcela devida e em juros moratórios, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de multa de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-DI/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

3.7. O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel).

3.8. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização, sem afetar, contudo, o valor do aluguel a que faz jus o LOCADOR.

3.9. Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao LOCADOR informá-los à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento).



3.10. Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

3.11. No pagamento do ALUGUEL não serão admitidos abatimentos, reduções, compensações ou ressalvas de qualquer natureza pelo LOCATÁRIO, ou forma de pagamento diversa da implementada pelo LOCADOR, salvo quando for previamente autorizado por escrito pelo LOCADOR e nas condições contidas expressamente nessa autorização.

3.11.1. Fica convencionada como garantia hipotecária, em favor da LOCATÁRIA, o imóvel objeto do presente contrato. Garantia que poderá ser executada, nos termos legais, no caso de inércia do LOCADOR no pagamento de eventuais valores devidos à LOCATÁRIA.

3.12. As despesas ordinárias de condomínio são de responsabilidade da Defensoria Pública do Estado do Paraná.

3.12.1. As despesas extraordinárias do condomínio são de responsabilidade do locador do imóvel.

3.12.2. As despesas ordinárias de condomínio serão pagas pelo LOCADOR e reembolsadas pela LOCATÁRIA mediante a apresentação do descriptivo das despesas e o comprovante de pagamento.

3.13. O pagamento de qualquer boleto não exime o LOCATÁRIO dos pagamentos anteriores e o pagamento do último boleto não deduz a presunção de estarem extintas as demais obrigações do LOCATÁRIO.

3.14. Eventual recebimento de alugueis ou encargos em valores inferiores ao devido não eximirá o LOCATÁRIO da obrigação de complementar o pagamento da diferença, bem como não caracterizará novação contratual o eventual recebimento de aluguéis e/ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

4.1. O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente (23/06/2023) e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no acumulado positivo com base no Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

4.1.1. Fica mantida, em qualquer caso, a prerrogativa legal da Administração de promover o reequilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

4.2. As solicitações (reajuste) deverão, preferivelmente, ser autuadas, mediante instauração, com os prazos, fundamentação e documentos arrolados nesta cláusula, protocolo como usuário externo no www.eprotocolo.pr.gov.br direcionado ao Departamento de Contratos da Defensoria Pública do Estado do Paraná (DPP/DPC)

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Assinado de forma digital
PAULO RICARDO DA SILVA
por PAULO RICARDO DA SILVA
SILVA:0544568933
Dados: 2023/08/25
16:38:09-03'00'

Página. 4 de 23



4.2.1. Alternativamente, as solicitações mencionadas no ponto anterior poderão ser endereçadas à Defensoria Pública do Estado do Paraná e enviadas ao seguinte endereço eletrônico, ou o que vier a substituí-lo mediante ofício e instruídas com os documentos pertinentes: contratosdpp@defensoria.pr.def.br

4.3. O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviada pela LOCATÁRIA.

4.4. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo LOCADOR em até 12 (doze) meses contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito.

4.5. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à LOCATÁRIA proceder aos cálculos devidos (ou aferir os realizados pelo LOCADOR), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito.

4.6. Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.

4.7. Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.

4.8. O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do princípio ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato, nos termos do artigo 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021.

4.9. Para os fins descritos no item anterior, o LOCADOR deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA.

4.10. O prazo é de até 180 (cento e oitenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo LOCADOR.

4.10.1. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 4.9 fica interrompido até sua apresentação.

PAULO RICARDO
DA
SILVA:05445688933
Assinado de forma digital
por PAULO RICARDO DA
SILVA:05445688933
Dados: 2023.08.25
16:38:26 -03'00'

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Página. 5 de 23



CLÁUSULA QUINTA – DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL

5.1. Os impostos, taxas e contribuições (inclusive de melhoria e sociais) que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do LOCADOR.

5.2. Os valores de IPTU e das eventuais taxas descritas no talão de IPTU, como a taxa de lixo, que incidirem dentro do prazo do presente contrato (efetivamente em vigência, considerando para tanto a data da publicação deste instrumento) serão reembolsados pela LOCATÁRIA diretamente ao LOCADOR, mediante a apresentação dos comprovantes de quitação perante a Prefeitura Municipal da comarca do imóvel, bem como de demonstrativo detalhado da fração do IPTU da área efetivamente locada pela Defensoria. Fica o LOCADOR obrigado a apresentar, ao final de cada exercício, contados da data em que o LOCADOR apresentou a proposta mais recente, os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções.

5.3. O seguro do imóvel que integra as despesas condominiais será pago pelo LOCADOR e reembolsado pela LOCATÁRIA diretamente ao LOCADOR, mediante a apresentação do descritivo das despesas condominiais (contendo o seguro) e o respectivo comprovante de quitação.

CLÁUSULA SEXTA – DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS

I - DOS REPAROS NECESSÁRIOS

6.1. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

6.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, o menor orçamento será cobrado do LOCADOR, mediante o envio da fatura/comprovante.

6.2.1. Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

6.3. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.

6.4. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens 6.1e 6.2 por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA poderá cobrar do LOCADOR igual valor a que seria cabível do aluguel.

6.5. Na hipótese dos reparos mencionados nos itens 6.1 e 6.2 supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

II - DAS BENFEITORIAS

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Assinado de forma digital por
PAULO RICARDO DA SILVA
SILVA:05445688933
Dados: 2023.08.25 16:42:06
<03'00'

Página. 6 de 23



6.6. A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

6.7. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

6.8. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

III – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.9. Nenhuma obra, intervenção ou modificação, mesmo que meramente decorativa poderá ser realizada no IMÓVEL, pelo LOCATÁRIO, salvo quando for previamente liberado por escrito pelo LOCADOR e nas condições contidas expressamente nessa liberação.

6.10. Fica estabelecido entre as Partes que o LOCADOR deverá manifestar-se sobre eventual pedido de obra, intervenção ou modificação, mesmo que meramente decorativa, no prazo de até 10 (dez) dias, contados do recebimento da solicitação. Ultrapassado esse prazo sem manifestação do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO autorizado a promover a obra, intervenção ou modificação, nos termos solicitados.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

7.1.2. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

7.1.3. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste contrato e seu anexo I, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

7.1.4. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

PAULO RICARDO
DA
SILVA:05445688933
Assinado de forma digital
por PAULO RICARDO DA
SILVA:05445688933
Dados: 2023.08.25 16:42:41
-03'00'



- 7.1.5. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 7.1.6. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;
- 7.1.7. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.1.8. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.1.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 7.1.11. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-participante correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;
- 7.1.12. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;
- 7.1.13. Contratar e pagar, caso inexistente, o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação;
- 7.1.14. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc., de acordo com o previsto no ANEXO I deste contrato;
- 7.1.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;
- 7.1.16. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;
- 7.1.17. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.
- 7.1.18. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

Assinado de forma digital
por PAULO RICARDO DA SILVA/05445688933
Data: 2023.08.25 16:43:11
-03'00'

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Página. 8 de 23



CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

8.1.1. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seu Anexo I, bem como no Termo de Referência.

8.1.2. 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;

8.1.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio. Neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);

8.1.4. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;

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

8.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

8.1.8. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas;

8.1.10. 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 à LOCATÁRIA;

8.1.11. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens;

8.1.12. 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 8.245/1991;

8.1.13. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde



que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada, como as normas condominiais.

8.1.14. São de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO todas as licenças e/ou autorizações exigidas pelos órgãos públicos necessários à sua regular operação no IMÓVEL, exclusivamente em relação à atividade por aquele desempenhada.

8.1.15. O LOCATÁRIO assume a obrigação de, a partir do início do PRAZO DE VIGÊNCIA, utilizar o IMÓVEL em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo ao LOCATÁRIO tomar todas as providências para evitar e impedir que o IMÓVEL seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas, sendo certo que, caso seja constatada a existência de qualquer dano ambiental no IMÓVEL, por conta da atividade realizada pelo LOCATÁRIO, este será o responsável por arcar com qualquer valor a ser cobrado do LOCADOR por conta do eventual inadimplemento no cumprimento da legislação ambiental, incluindo toda e qualquer responsabilidade em virtude de qualquer ação cível ou criminal, mesmo que proposta em face do LOCADOR em virtude da propriedade sobre o IMÓVEL.

CLÁUSULA NONA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

9.1. Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

- a. Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação;
- b. Desapropriação do imóvel;
- c. Demais previsões legais;
- d. Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.

9.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa.

9.3. O LOCADOR não terá direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado, especialmente se houver impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pelo Município.

9.4. A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

9.5. Se, em qualquer circunstância, exceto nas hipóteses “a” e “b” descritas no item 9.1 supra, o LOCATÁRIO der motivo ou unilateralmente rescindir a presente locação antes da data prevista para o seu término, pagará a **MULTA RESCISÓRIA equivalente aos valores de aluguéis remanescentes para o término do prazo da locação** e demais encargos decorrentes da locação devidos até a data efetiva da devolução do IMÓVEL, de acordo com o artigo 54-A da Lei nº 8.245/91.



CLÁUSULA DÉCIMA – DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

10.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 15 (quinze) dias.

10.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.

10.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

10.4. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

10.5. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

10.6. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontrovertido da indenização, discutindo apenas o saldo.

10.7. A LOCATÁRIA obrigar-se-á a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

10.8. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

11.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação



de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

11.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

11.3. O LOCATÁRIO tem conhecimento e reconhece nada ter a opor quanto à faculdade de que goza o LOCADOR de, a seu exclusivo critério, onerar o IMÓVEL, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de captação de recursos, respeitados os direitos e obrigações constantes neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III - multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Defensoria Pública do Estado do Paraná, pelo prazo de até dois anos;

V – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

12.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.



12.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

12.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

12.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Defensoria Pública do Estado do Paraná, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

12.7. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

12.8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. O valor total do presente contrato é de R\$ 8.606.422,90 (oito milhões seiscentos e seis mil quatrocentos e vinte e dois reais e noventa centavos) e é composta pelos seguintes itens:

13.1.1. O valor total com o pagamento das despesas com aluguel é de R\$ 8.004.258,06 (oito milhões quatro mil duzentos e cinquenta e oito reais e seis centavos), devendo a despesa ocorrer à conta da dotação orçamentária: 0760.03.061.43.6009 / 95 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recursos de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes. Fonte: 250 – Diretamente Arrecadados. Detalhamento de Despesa: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis/Pessoa Jurídica.

13.1.1.1. Estima-se (Aluguel) para o exercício de 2023 R\$ 222.500,00 (duzentos e vinte e dois mil e quinhentos reais), para cada um dos exercícios seguintes R\$ 534.000,00 (quinhentos e trinta e quatro mil reais) e para o último exercício R\$ 305.758,06 (trezentos e cinco mil e setecentos e cinquenta e oito reais e seis centavos).

13.1.2. O valor total estimado com o pagamento das despesas com o reembolso da cota parte do IPTU e das taxas constantes no talão do IPTU (como taxa de lixo) é de R\$ 84.136,44 (oitenta e quatro mil e cento e trinta e seis reais e quarenta e quatro centavos), devendo a despesa ocorrer à conta da dotação orçamentária: 0760.03.061.43.6009 / 95 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recursos de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes. Fonte: 250 – Diretamente Arrecadados. Detalhamento de Despesa: 3.3.90.39.92 – Tributos (IPTU).

13.1.2.1. Estima-se (IPTU e taxas) para o exercício de 2023 R\$ 2.338,80 (dois mil trezentos e trinta e oito reais e oitenta centavos), para cada um dos exercícios seguintes R\$ 5.613,12 (cinco mil seiscentos e treze reais e doze centavos) e para o

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

PAULO
RICARDO DA
SILVA:0544568933
8933

Assinado de forma
digital por PAULO
RICARDO DA
SILVA:0544568933
Dados: 2023.08.25
16:49:56 -03'00'

Página. 13 de 23



último exercício R\$ 3.213,96 (três mil e duzentos e treze reais e noventa e seis centavos).

13.1.3. O valor total estimado com o pagamento das despesas ordinárias de condomínio é de R\$ 518.028,39 (quinhentos e dezoito mil e vinte e oito reais e trinta e nove centavos), devendo a despesa ocorrer à conta da dotação orçamentária: 0760.03.061.43.6009 / 95 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recursos de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes. Fonte: 250 – Diretamente Arrecadados. Detalhamento de Despesa: 3.3.90.39.02 – Condomínios.

13.1.3.1. Estima-se (Condomínio) para o exercício de 2023 R\$ 14.400,00 (catorze mil e quatrocentos reais), para cada um dos exercícios R\$ 34.560,00 (trinta e quatro mil, quinhentos e sessenta reais) e R\$ 19.788,39 (dezenove mil e setecentos e oitenta e oito reais e trinta e nove centavos) para o último exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FACULDADE DA LOCATÁRIA EM ADIANTAR O PAGAMENTO DE ALUGUEL

14.1. As partes convencionam que a LOCATÁRIA terá a faculdade de adiantar 12 (doze) meses de aluguéis, quando for de interesse público, o pagamento desse período ocorrerá no ano anterior ao que se pretende adiantar, mediante conveniência da locatária. Ocorrendo essa hipótese, haverá negociação de desconto junto ao locador em valor que demonstre a vantajosidade econômica da medida.

14.2. Como garantia fica convencionada, em favor da LOCATÁRIA, e sem prejuízo das demais medidas cabíveis, o depósito em conta-seguro, no valor de uma mensalidade integral, sem recálculo de desconto. Garantia que poderá ser executada, nos termos legais, no caso de inércia do LOCADOR na devolução de valores referentes ao período de aluguel não utilizado em hipótese de necessidade de devolução do imóvel antes de transcorridos todos os meses cujos pagamentos foram adiantados.

14.3. Em caso de reparos no imóvel, de acordo com o estipulado na Cláusula Sexta, deverá o LOCADOR devolver à LOCATÁRIA, proporcionalmente, o aluguel adiantado por esta última, sem prejuízo das demais disposições previstas na referida cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

15.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

15.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.



15.3. O fiscal do contrato 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.

15.4. 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.

15.5. O LOCADOR deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o próprio LOCADOR;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

16.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:

- I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
- II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrita neste contrato;
- III. Fiscalizar sua execução;
- IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS COMUNICAÇÕES

17.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.

17.2. As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma, salvo aqueles referentes à procedimento de infração administrativa que observará o rito previsto na Deliberação CSDP nº 11/2015 ou a que vier substituí-la:

- a. Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico-financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais: contratosdpp@defensoria.pr.def.br (Departamento de Contratos – DPC);
- b. Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxas: fiscalizacao@defensoria.pr.def.br (Departamento de Fiscalização de Contratos - DFC);



- c. Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves: dim@defensoria.pr.def.br (Departamento de Infraestrutura e Materiais – DIM).
- 17.3. Todas as solicitações também poderão ser dirigidas ao Protocolo Geral (PTG) mediante remessa pelo Correio para o endereço da LOCATÁRIA descrito na primeira lauda deste instrumento, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - PUBLICAÇÃO

18.1. O extrato do presente instrumento deverá ser publicado no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná e a divulgação no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade contratante, em até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura; nos termos do artigo 8º da Resolução DPG nº 313/2022 e da Resolução DPG nº 265/2021, para que produza seus efeitos legais e jurídicos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS

19.1. Aplicam-se ao presente contrato e seu anexo, o Termo de Referência, a proposta comercial de locação e demais documentos produzidos e vinculados à presente contratação constantes no Protocolo em epígrafe, as disposições da Resolução DPG nº 313/2022, e, no que compatível ou omisso este contrato, as Leis nº 14.133/2021 e nº 8.245/1991, aplicando-se, também, no que couber, os arts. 565 e 578, inciso II do art. 1.225, e arts. 1.369 a 1.377 da Lei nº 10.406, de 2002, e os arts. 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 2001.

19.2. As partes observarão:

- a LOCATÁRIA tem interesse em instalar escritório e operar estabelecimento, que atenda especificamente às suas exigências (“Edificação”), sem que para tanto investir na aquisição de um imóvel, execução de obras, construção das edificações e benfeitorias, tendo decidido, assim, por viabilizar o seu interesse mediante a locação sob encomenda (a “Operação”);
- b) a LOCADORA é empresa de atividade imobiliária, e tem interesse em viabilizar a Operação por meio de investimento em adaptações em obras para atender ao LOCATÁRIO;
- c) a LOCADORA investirá na realização das obras de adequações para implantação da Edificação encomendado pela LOCATÁRIA conforme suas exigências e necessidades específicas identificadas neste instrumento e em seus ANEXOS (“Obra”), condicionado ao compromisso de a LOCATÁRIA contratar a locação do Empreendimento pelo preço, prazo e demais condições previstas neste instrumento, que deverão ser cumpridos em sua integralidade e são compatíveis com os investimentos da LOCADORA e interesses da LOCATÁRIA;



- d) dadas as especificidades da operação ora avençada, a locação do Empreendimento é realizada na modalidade sob demanda, em caráter especial, com fundamento no artigo 54-A da Lei de Locações, de forma que as disposições aqui previstas constituem condições necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico ora pretendido e seu equilíbrio econômico, inclusive quanto à renúncia ao direito de revisão dos aluguéis pelas Partes durante o prazo de vigência do contrato de locação, bem como a obrigação de pagamento das multas convencionadas neste instrumento, conforme aplicável;
- e) a remuneração prevista neste Contrato, cuja manutenção constante do fluxo de pagamento determinado é condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro do presente negócio, representa a contraprestação necessária e devida pela LOCATÁRIA à LOCADORA, em razão dos aspectos específicos deste instrumento, principalmente os investimentos da LOCADORA voltados à captação de recursos para aquisição do Imóvel e desenvolvimento da Edificação;
- f) cada Parte é sociedade sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros a ele relacionados, não sendo, portanto, inexperientes no que diz respeito à Operação;
- g) as Partes foram informadas e/ou avisadas de todas as condições e circunstâncias que envolvem a presente negociação e que poderiam de alguma forma influenciar na sua capacidade de expressar a sua vontade de forma livre, tendo sido, ainda, assistidas por advogados de sua confiança durante a referida negociação; e
- h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja formalização está pautada nos princípios da probidade, eticidade e boa-fé contratual, conforme o disposto no artigo 422 do Código Civil, declarando, ainda, que tais condições estão plenamente em conformidade com o disposto no artigo 421 do Código Civil;
- i) As **PARTES** resolvem de comum acordo celebrar o presente **CONTRATO**, especialmente de acordo com o artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, bem como com os termos e condições estabelecidas neste instrumento.
- j) Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justas e acertadas **INSTRUMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL (CONTRATO)**, que se regerá pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas e condições estabelecidas neste termo, inclusive a Lei nº 14.133/2021 e a Resolução DPG nº 313/2022.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

20.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300
88933

PAULO
RICARDO DA
SILVA:05445688933
Assinado de forma
digital por PAULO
RICARDO DA
SILVA:05445688933
Datas: 2023.08.25
16:51:36 -03'00'

Página. 17 de 23



outro qualquer, ainda que privilegiado.

E por estarem de acordo, firmam as partes o presente instrumento.

Curitiba, data da última assinatura digital.

PAULO RICARDO DA SILVA:05445688933
Assinado de forma digital por PAULO RICARDO DA SILVA:05445688933
Dados: 2023.08.25 16:54:20 -03'00'

PAULO RICARDO DA SILVA
EMPREENDIMENTO PARANAGUÁ
BUSINESS CENTER SPE - LTDA

EMPREENDIMENTO PARANAGUA BUSINESS CENTER SPE LTDA:26157525000129
Assinado de forma digital por EMPREENDIMENTO PARANAGUA BUSINESS CENTER SPE LTDA:26157525000129
Dados: 2023.08.25 17:09:43 -03'00'

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome:

RG:

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Página. 18 de 23



ANEXO I
ADAPTAÇÕES A SEREM REALIZADAS PELO LOCADOR SEM ÔNUS PARA A LOCATÁRIA

Obs.: Este documento é complementar ao disposto no Termo de Referência, bem como os croquis de layout e marcações de pontos elétricos e lógicos, não excluindo suas exigências.

Obs.: O PROJETO, feito de acordo com as especificações já aprovadas pelas partes, não poderá ser modificado sem o prévio consentimento por escrito do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO**, salvo nas hipóteses circunstanciais extraordinárias, de exigências técnicas formuladas pelos órgãos públicos competentes e/ou concessionárias de serviços públicos, desde que também não impliquem em alteração na essência do **PROJETO** e não onerem o **LOCADOR** de modo a inviabilizar a construção.

Prazos de entrega da obra/imóvel:

- a) **Térreo e vagas de garagem até 60 dias a partir da publicação do presente Contrato;**
- b) **Salas 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812 (todas no oitavo pavimento)**
até 90 dias a partir da publicação do presente Contrato.

1. DAS ADEQUAÇÕES CIVIS

1.1. Paredes

Deverão ser executadas paredes de divisão dos ambientes, conforme disposição das mesmas no croqui de layout previamente aprovado.

Estas por sua vez, deverão ser feitas com paredes do tipo drywall, com sua estrutura em perfiz metálicos e isolamento acústico, podendo este último ser em lã de pet, de vidro ou lã de rocha.

As placas de drywall deverão ser emassadas e regularizadas através de lixamento, com acabamento em pintura de tinta acrílica, fosca, lavável, na cor CROMIO da marca Suvinil –Ref B161 ou similar de outra marca.

1.2. Pisos

Deverá ser instalado piso nos ambientes, os quais deverão ser do tipo cerâmico, com resistência mínima PEI4 para alto tráfego de pessoas, de preferência em cores claras.



1.3. Forros

Deverá ser instalado forro em todos os ambientes, preferencialmente do tipo mineral modular, 625x625x16mm, apoiados em perfiz metálicos.

1.4. Rodapés

Estes, sempre que possível deverão acompanhar a extensão de todas as paredes, preferencialmente utilizando o de polipropileno h=5cm na cor branca.

1.5. Portas

Todas as portas internas deverão ter obrigatoriamente vão livre de 80cm, com exceção das portas de acesso aos banheiros adaptados PNE's, os quais deverão ter vão livre de 90cm.

As portas podem ser de madeira, do tipo semiocas, com acabamento laqueado branco ou verniz.

As portas dos banheiros PNE's também deverão contar com chapa metálica de proteção em sua parte inferior interna, bem como barra de apoio para abertura, conforme estabelecido pela norma de acessibilidade NBR 9050.

1.6. Áreas úmidas

Os banheiros deverão contar com sanitários e lavatórios cerâmicos, os lavatórios podendo ser completo (Base + lavatório) ou apoiados em pedra de granito.

O ambiente fraldário deverá contar com Cuba inox 40x34cm, embutida em pedra granito comum cinza à uma altura de 85cm. A pedra de granito também deverá contar com espaço livre de 1m além da cuba (um metro).

A pia da copa poderá ser inteiriça em inox, ou com cuba embutida em pedra de granito comum cinza, sua medida total sendo, 120cm ou superior.

Os banheiros adaptados para portadores de necessidades especiais, deverão seguir as diretrizes estabelecidas pela norma de acessibilidade NBR 9050.



1.7. Orientações gerais

Todos os ambientes enclausurados deverão contar com ventilação mecânica, com exceção da sala destinada ao Rack de informática e sala depósito/almoxarifado.

Os ambientes deverão ser divididos conforme croqui/layout fornecido.

2. INFRESTRUTURA

2.1. Tomadas

As tomadas elétricas deverão seguir o novo padrão de três pinos, e seus posicionamentos deverão ser de acordo com croqui fornecido.

O dimensionamento dos circuitos deverá seguir as normas vigentes bem como levar em consideração as potências indicadas nos croquis.

Por padrão, cada estação de trabalho conta com 3 tomadas elétricas (1 p/ CPU e 2 p/ monitores).

2.2. Iluminação

Preferencialmente deverá ser utilizada luminárias de embutir, com anti-ofuscamento, 4x10W LED tubular 127V, REF: LUMICENTER EAA06 ou similar.

A iluminação deverá ser dimensionada por profissional habilitado, garantindo os níveis adequados, conforme estabelecido por normas vigentes para ambientes de escritório.

2.3. Rede lógica

A implantação da rede poderá ser Cabeada ou Sem fio, conforme relatório técnico apresentado pela equipe do Departamento de Informática da Defensoria Pública do estado do Paraná.

O projeto de implantação deverá ser seguido as seguintes diretrizes:

Requisitos e diretrizes para rede Wi-Fi e Cabeada:

1 (um) rack de piso Modelo fechado completo (Contendo switch gerenciável PoE, Patch's panel's e régua de tomadas) para Térreo.



1 (um) rack de piso Modelo fechado completo (Com switch gerenciável PoE, Patch's panel's e régua de tomadas) para 8º Pavimento.

Interligação entre os switches do Térreo e 8º Pavimento com fibra óptica ou CAT6, a depender das condições de distância e local.

Todos os pontos lógicos deverão ser interligados ao rack, utilizando cabeamento do tipo CAT6, devidamente identificados e crimpados, com certificação.

Requisitos e diretrizes para rede Wi-fi:

Seguir conforme relatório técnico apresentado pela equipe do Departamento de Informática da Defensoria Pública do estado do Paraná.

Caso o ponto de acesso não possua a funcionalidade de Controlador integrado ou plataforma de gerenciamento web/nuvem, deve-se incluir um appliance de controlador Wi-Fi do mesmo fabricante dos pontos de acesso para gerenciar os 6 (seis) roteadores Wi-Fi nos dois pavimentos.

Caso o switch gerenciável fornecido não for do tipo PoE (Power over Ethernet), deve-se fornecer juntamente 6 (seis) injetores PoE para energizar os 6 (seis) pontos de acesso Wi-Fi e dispensar o uso de um ponto elétrico em cada local.

Os pontos de acesso Wi-Fi deverão ser fixados preferencialmente ao teto ou parede e conectados a um ponto de rede próximo.

Instalação de pelo menos 6 (seis) tomadas lógicas (RJ-45 fêmea), 2 no térreo e 4 no 8º pavimento para a conexão dos pontos de acesso Wi-Fi a rede.

Instalação de pelo menos 5 (cinco) tomadas lógicas (RJ-45 fêmea), 2 no térreo e 3 no 8º pavimento para instalação de telefonia fixa.

Todos os pontos lógicos deverão ser interligados ao rack, utilizando cabeamento do tipo CAT6, devidamente identificados e crimpados, com certificação.

Requisitos e diretrizes para rede cabeada:

Os pontos de tomadas lógicas (RJ-45 fêmea) deverão seguir os posicionamentos de acordo com croqui fornecido.

Por padrão, cada estação de trabalho conta com duas tomadas lógicas (RJ-45 fêmea).

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300 ext. 8933

PAULO
RICARDO DA
SILVA:0544568933

Assinado de forma
digital por PAULO
RICARDO DA
SILVA:0544568933
Dados: 2023.08.25
16:56:41 -03'00'

Página. 22 de 23



Todos os pontos lógicos deverão ser interligados ao rack, utilizando cabeamento do tipo Cat6 identificados e crimpados, com certificação.

2.4. Orientações gerais

Toda a infraestrutura poderá ser tanto aparente, quanto embutida, ficando a critério do proprietário qual sistema adotar, contanto que não se misturem cabos elétricos e lógicos em um mesmo eletroduto ou canaleta.

3. Climatização

Todas as salas deverão contar com climatização, com exceção do depósito, fraldário e banheiros.

Deverá ser dimensionada por profissional habilitado.

A defensoria pública irá fornecer os equipamentos (Condensador+evaporadora), do tipo single Split, nas potências de 9.000, 12.000 e 24.000 BTU's, cabendo ao locador somente a execução da infraestrutura (linhas frigorigênicas + alimentação elétrica) e a instalação dos equipamentos.

4. Observações finais

Deverão ser executadas todas as demais adequações que venham ser necessárias para a ocupação do imóvel e bom funcionamento da instituição.

Os sistemas de combate a incêndio deverão estar atualizados conforme nova ocupação, bem como aprovado junto as autoridades competentes.

EMPREENDIMENTO | Assinado de forma digital por
PARANAGUA | EMPREENDIMENTO
BUSINESS CENTER SPE | PARANAGUA BUSINESS
LTDA:26157525000129 | CENTER SPE
Dados: 2023.08.25 17:08:13
9 | LTDA:26157525000129
-03'00'
-03'00'

PAULO RICARDO | Assinado de forma digital
DA | por PAULO RICARDO DA
SILVA:05445688933 | SILVA:05445688933
Dados: 2023.08.25 16:58:13 -03'00'
16:58:13 -03'00'

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, nº 1908, Centro Cívico, Curitiba/Paraná. CEP 80.530-010. Telefone: (41) 3313-7300

Página. 23 de 23



ePROTOCOLO



Documento: **C.067.2023Loc.ImovelParanaguaAssinado.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Bruno Campos Faria** em 28/08/2023 09:49, **Gunther Furtado** em 28/08/2023 09:51, **Andre Ribeiro Giamberardino** em 28/08/2023 11:36.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Bruno Campos Faria** em: 28/08/2023 09:47.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:

<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
9d7f3c999844e55e3ce676e0d7c8dda9.



NOTA DE EMPENHO

Identificação

N. Documento	23000818	Tipo de Documento	OU	Data de Emissão	23/08/23
Pedido de Origem	23000818	Tipo de Pedido de Origem	OR		
Unidade Contábil	00760 FUNDO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FUNDEP				
Unidade	0760 FUNDO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FUNDEP				
CNPJ Unidade	14.769.189/0001-96				
Proj/Atividade	6009 FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FADEP				

Características

Recurso	Normal	Tipo Empenho	3	Global	
Adiantamento	NÃO	Diferido			
Obra	NÃO	Previsão Pagamento	22/09/23		
Utilização	4 Despesas que terão uso imediat	N. Licitação	015/2023	Mod. de Licitação	9 Processo Inexigibilidade
Reserva Saldo		N. Contrato		Tp. Contrato	.
Cond. Pagamento	30D	N. Convênio		Tp. Convênio	
P.A.D.V.	00	N. SID			

Credor

Credor	1485137 - EMPREENDIMENTOS PARANAGUÁ BUSINESS CENTE	CNPJ	26.157.525/0001-29
Endereço	AVENIDA GABRIEL DE LARA, 444 - JOÃO GUALBERTO - . PARANAGUÁ - PR BR		
CEP	83203742		
Banco/Agência	001/2456-2		
Conta	84101/3		

Demonstrativo de Saldo Orçamentário

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

0760 6009 03 061 43 33903902 00 0000000250 1

Obs.: Valor estornado: R\$,00

R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)

Histórico

Reembolso da despesa com Condomínio devido a Locação de Imóvel sede DPPR em Paranaguá. -
Inexigibilidade nº 015/2023 - P.: 18.986.085-4.

Aprovador 1235211 OLENKA LINS E SILVA MARTINS ROCHA

Dt.Aprovação 24/08/23

AUTORIZAÇÃO DO RESPONSÁVEL

NOTA DE EMPENHO

Identificação

N. Documento	23000819	Tipo de Documento	OU	Data de Emissão	23/08/23
Pedido de Origem	23000819	Tipo de Pedido de Origem	OR		
Unidade Contábil	00760 FUNDO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FUNDEP				
Unidade	0760 FUNDO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FUNDEP				
CNPJ Unidade	14.769.189/0001-96				
Proj/Atividade	6009 FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FADEP				

Características

Recurso	Normal	Tipo Empenho	3	Global	
Adiantamento	NÃO	Diferido			
Obra	NÃO	Previsão Pagamento	22/09/23		
Utilização	4 Despesas que terão uso imediat	N. Licitação	015/2023	Mod. de Licitação	9 Processo Inexigibilidade
Reserva Saldo		N. Contrato		Tp. Contrato	.
Cond. Pagamento	30D	N. Convênio		Tp. Convênio	
P.A.D.V.	00	N. SID			

Credor

Credor	1485137 - EMPREENDIMENTOS PARANAGUÁ BUSINESS CENTE	CNPJ	26.157.525/0001-29
Endereço	AVENIDA GABRIEL DE LARA, 444 - JOÃO GUALBERTO - . PARANAGUÁ - PR BR		
CEP	83203742		
Banco/Agência	001/2456-2		
Conta	84101/3		

Demonstrativo de Saldo Orçamentário

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

0760 6009 03 061 43 33903910 00 0000000250 1

Obs.: Valor estornado: R\$,00

R\$ 222.500,00 (duzentos e vinte e dois mil e quinhentos reais)

Histórico

Despesa com Locação de Imóvel sede DPPR em Paranaguá. - Inexigibilidade nº 015/2023 - P.: 18.986.085-4.

Aprovador 1235211 OLENKA LINS E SILVA MARTINS ROCHA

Dt.Aprovação 24/08/23

AUTORIZAÇÃO DO RESPONSÁVEL

NOTA DE EMPENHO

Identificação

N. Documento	23000820	Tipo de Documento	OU	Data de Emissão	23/08/23
Pedido de Origem	23000820	Tipo de Pedido de Origem	OR		
Unidade Contábil	00760 FUNDO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FUNDEP				
Unidade	0760 FUNDO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FUNDEP				
CNPJ Unidade	14.769.189/0001-96				
Proj/Atividade	6009 FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - FADEP				

Características

Recurso	Normal	Tipo Empenho	3	Global	
Adiantamento	NÃO	Diferido			
Obra	NÃO	Previsão Pagamento	22/09/23		
Utilização	4 Despesas que terão uso imediat	N. Licitação	015/2023	Mod. de Licitação	9 Processo Inexigibilidade
Reserva Saldo		N. Contrato		Tp. Contrato	.
Cond. Pagamento	30D	N. Convênio		Tp. Convênio	
P.A.D.V.	00	N. SID			

Credor

Credor	1485137 - EMPREENDIMENTOS PARANAGUÁ BUSINESS CENTE	CNPJ	26.157.525/0001-29
Endereço	AVENIDA GABRIEL DE LARA, 444 - JOÃO GUALBERTO - . PARANAGUÁ - PR BR		
CEP	83203742		
Banco/Agência	001/2456-2		
Conta	84101/3		

Demonstrativo de Saldo Orçamentário

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

0760 6009 03 061 43 33903955 00 0000000250 1

Obs.: Valor estornado: R\$,00

R\$ 2.338,80 (dois mil, trezentos e trinta e oito reais e oitenta centavos)

Histórico

Despesa com IPTU devido a Locação de Imóvel sede DPPR em Paranaguá. - Inexigibilidade nº 015/2023 -
P.: 18.986.085-4.

Aprovador 1235211 OLENKA LINS E SILVA MARTINS ROCHA

Dt.Aprovação 24/08/23

AUTORIZAÇÃO DO RESPONSÁVEL



ePROTOCOLO



Documento: **23000818a23000820EMPREENDIMENTOSPARANAGUABUSINESSFundo.pdf.**

Assinatura Qualificada realizada por: **Vania Nobrega Ananias** em 24/08/2023 12:05, **Olenka Lins e Silva Martins Rocha** em 24/08/2023 12:25.

Inserido ao protocolo **18.986.085-4** por: **Vania Nóbrega Ananias** em: 24/08/2023 12:05.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:

<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
99622510ca965f3f0f4807a9cf310348.



Extrato

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
EXTRATO DO CONTRATO Nº 067/2023

Protocolo: 18.986.085-4

Inexigibilidade nº 015/2023

Partes: Defensoria Pública do Estado do Paraná – DPPR e Empreendimento Paranaguá Business Center SPE Ltda.

Objeto: Locação do imóvel (salas: 01-térreo, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812-essas no oitavo pavimento) situado na Avenida Gabriel de Lara, nº 332 (matrícula do imóvel) e nº 444 (referenciado no talão de IPTU1), João Gualberto, Paranaguá-PR, CEP 83203-550, registrado no Registro de Imóveis de Paranaguá, sob a matrícula nº 20.478, área privativa locada das salas é 597,7m²; mais duas vagas fixas no subsolo 2 próximas ao elevador – sem individualização na matrícula. A locação tem o objetivo de sediar a sede da DPE/PR na referida comarca.

Vigência: 180 (cento e oitenta meses), excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Diário Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Paraná, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 23 da Resolução DPG nº 313/2022 e demais disposições legais aplicáveis. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

Valor estimado do Contrato: R\$ 44.500,00 (aluguel) por mês, mais IPTU (e taxas constantes nesse talão) e condomínio, totalizando todas essas despesas em R\$ 8.606.422,90 (oito milhões seiscentos e seis mil quatrocentos e vinte e dois reais e noventa centavos).

Dotação Orçamentária: 0760.03.061.43.6009 / 95 / 3.3 – Fundo da Defensoria Pública / Recursos de Outras Fontes / Outras Despesas Correntes. Fonte: 250 – Diretamente Arrecadados. Detalhamentos de Despesas: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis/Pessoa Jurídica, 3.3.90.39.92 – Tributos (IPTU) e 3.3.90.39.02 – Condomínios.

ANDRE RIBEIRO GIAMBERARDINO
Defensor Público-Geral do Estado do Paraná



DPE PR
DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO PARANÁ

Defensoria Pública do Estado do Paraná
www.defensoriapublica.pr.def.br/

Página | 7