



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Coordenação Geral de Administração
Gestão de Compras e Contratos

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Contrato nº 022/2014
Processo nº 13.222.963-5
Dispensa de Licitação 019/2014

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ (LOCATÁRIA) E O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL SERGIO ROBERTO VIEIRA WOSOWICZ (LOCADOR), REPRESENTADO NESTE ATO POR SUA PROCURADORA REGINA MARIA SFENDRYCH, PARA A INSTALAÇÃO DA SEDE DA DEFENSORIA PÚBLICA NO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.950.733/0001-39, localizada na Rua Cruz Machado, nº 58, Centro, Curitiba, Paraná, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, neste ato representada pelo Defensor Público-Geral do Estado do Paraná em exercício, **ANDRÉ RIBEIRO GIAMBERARDINO**, CPF nº 045.885.439-54 e RG nº 7.097.617-0 SSP/PR, de um lado, e, do outro, o proprietário **SERGIO ROBERTO VIEIRA WOSOWICZ**, CPF nº 403.519.479-49 e RG nº 1.976.081-2/SSP PR, doravante denominado simplesmente LOCADOR, representado por sua procuradora **REGINA MARIA SFENDRYCH**, CPF nº 097.249.239-91 e RG nº 798.257 SSP/PR, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666 de 21 de Junho de 1993, com as alterações posteriores, e no artigo 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608 de 16 de Agosto de 2007, com as alterações posteriores, acordam a celebração do presente Contrato de Locação, autorizado pela Dispensa de Licitação nº 19/2014 (Protocolo nº 13.222.963-5), através do qual A LOCADOR aluga à LOCATÁRIA o imóvel situado na Rua Francisco Dranka, 1034 – Araucária/PR, destinado às instalações da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Araucária, sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação localiza-se na Rua Francisco Dranka, 1034– Araucária, Paraná, Brasil, estando inscrito o imóvel sob a Matrícula nº 2.431, Livro 2 – Registro Geral, Registro de Imóveis – Araucária – Paraná e apresenta as seguintes características:

Tipo de Construção: alvenaria

Tipo de imóvel: duas salas térreas

Área Construída: 248,11 m²

Pavimentos: 1

Estacionamento compartilhado com ocupantes das demais salas,

Parágrafo único: Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, todas as disposições da dispensa de licitação nº 019/2014 e a proposta do LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E VIGÊNCIA

O prazo da presente locação será de 60 (sessenta) meses a contar da data de assinatura do contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL

O aluguel mensal será de R\$ 3.976,46 (três mil e novecentos e setenta e seis reais e quarenta e seis centavos) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da proposta do LOCADOR, com base no índice resultante do cálculo da média aritmética entre os seguintes índices acumulados: Índice Geral de



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Coordenação Geral de Administração
Gestão de Compras e Contratos

Preços – Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas – IGP-DI – (FGV), Índice Nacional de Preços ao Consumidor do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – INPC – (IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA do IBGE, Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M da FGV e Índice de Preços ao Consumidor – IPC da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE/USP), ou, se qualquer deles for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração.

CLÁUSULA QUARTA – DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO

O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio inicialmente fixado entre os encargos do contratado e a retribuição da Administração, na hipótese em que sobrevierem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, mas de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual, nos termos do artigo 112, § 3º, inciso II, da Lei Estadual nº 15.608/07.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o último dia útil do mês subsequente ao do vencimento, mediante depósito na conta-corrente bancária junto à Caixa Econômica Federal, Agência 0381, Conta Corrente 1495-9 Nº de Operação 001 em nome de Regina Maria Sfindrych, desde que sejam apresentados os documentos pertinentes à comprovação da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária até a data do vencimento.

§ 1º – É responsabilidade do LOCADOR informar à LOCATÁRIA e manter atualizadas as informações sobre sua conta bancária para efetivação dos pagamentos dos aluguéis, em caso de alteração do número já fornecido.

§ 2º – O atraso no pagamento acarretará a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério *pro rata die*, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGP-M/FGV ou de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração.

§ 3º – Os pagamentos dos aluguéis ficarão condicionados à regularização do imóvel junto aos órgãos públicos mediante o cumprimento das determinações da polícia edilícia, expedição de “HABITE-SE” e do auto de vistoria do corpo de bombeiros, possibilitando o desenvolvimento regular dos serviços públicos prestados pela LOCATÁRIA.

§ 4º – Os pagamentos dos aluguéis ficarão condicionados à apresentação mensal das certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, da certidão de regularidade previdenciária (INSS), da certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT).

§ 5º – O prazo para pagamento mencionado no *caput* somente terá início após a apresentação de todos os documentos indicados no § 4º, indicando a manutenção das condições de habilitação pelo LOCADOR.

§ 6º – Os ônus decorrentes de eventual atraso no pagamento dos aluguéis por falta de apresentação dos documentos mencionados no § 4º correrão exclusivamente por conta do LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA – DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

Os impostos, taxas, contribuições de melhoria e contribuições 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, obrigando-se a LOCATÁRIA a 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
*Coordenação Geral de Administração
Gestão de Compras e Contratos*

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRAS

A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel, por sua conta, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

Parágrafo único: Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis inseridas pela LOCATÁRIA, poderão ser retiradas, desde que não ocasionem prejuízo ao imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO

A LOCATÁRIA deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o receber, atestado por Laudo de Vistoria Prévio (ANEXO I), salvo as modificações e as obras que não acarretem prejuízo ao bem e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

Parágrafo Único – Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, mediante a elaboração de Laudo de Vistoria de Devolução (ANEXO I), ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS ÚTEIS

A LOCADOR deverá ser notificada por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade de execução de obras de sua responsabilidade e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente que deverão ser atendidas imediatamente, este não tiver tomado as providências necessárias, a LOCATÁRIA mandará executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte deste, até a solução do débito, não só a despesa efetuada, como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da obra ou a retenção do imóvel, a critério da Administração Pública.

§ 1º – Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à estrutura integral do imóvel.

§ 2º – Para os fins descritos no parágrafo anterior, A LOCADOR deverá encaminhar requisição por escrito, juntamente aos documentos comprobatórios (laudo de avaliação, elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA, que deverá se pronunciar pela aceitação total ou parcial, ou ainda, pela rejeição do pedido.

§ 3º – Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos §§1º e 2º por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de impossibilidade de utilização do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADOR

Caberá à LOCADOR:

I – Entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato e descritas nos Laudos de Vistoria Prévio (ANEXO I), sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes;

II – Efetuar a averbação da área total construída do imóvel na respectiva matrícula no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da assinatura deste instrumento;

III – Manter-se regular perante os fiscos estadual, municipal e federal, assim como perante o “FGTS”, o “INSS” e a Justiça do Trabalho, consistindo as certidões negativas condição para pagamento do aluguel;

IV – Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Coordenação Geral de Administração
Gestão de Compras e Contratos

- V – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- VI – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- VII – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VIII – Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- IX – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- X – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- XI – Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive contribuições de melhoria e contribuições sociais, incidentes sobre o imóvel;
- XII – Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- XIII – Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório;
- XIV – Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- XV – Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- XVI – Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- XVII – Permitir, conforme proposta firmada pelo proprietário, e execução de obras civis de adaptação do banheiro, inclusive com a quebra de parede, e construção de rampas de acesso para possibilitar uso e acesso por e para pessoas com deficiência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito a indenização ou multa, por proposta do Defensor Público-Geral e mediante aviso-prévio de 30 (trinta) dias, se a Defensoria Pública do Estado do Paraná não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

§ 1º – A rescisão acima não exime a LOCATÁRIA de quitar eventuais aluguéis e despesas previstas no final da cláusula 6ª, em atraso.

§ 2º – Rescindir-se-á, por igual, a locação, sem que por isso qualquer multa ou indenização seja devida, se ocorrer à desapropriação do imóvel, ressalvadas as partes de seus interesses apenas junto ao ente expropriante, ou ainda, nos casos de eventos derivados de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

A LOCADOR declara renunciar, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas 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 contrato. Para fim de vinculação do comprador, será o contrato de locação registrado na matrícula correspondente do Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação da LOCATÁRIA.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Coordenação Geral de Administração
Gestão de Compras e Contratos

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará A 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 A LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

§ 1º – A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

§ 2º – 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:

I – tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

II – tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

III – demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

§ 3º – 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 Federal nº 8.666/93 e na Lei Estadual nº 15.608/07.

§ 4º – 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.

§ 5º – 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.

§ 6º – 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.

§ 7º – 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 QUINTA – DA RESCISÃO

Será rescindido este contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, ficando assegurados à LOCATÁRIA os direitos legalmente previstos, nos seguintes casos:

I – Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação;



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Coordenação Geral de Administração
Gestão de Compras e Contratos

II – Desapropriação do imóvel;

III – Por ato unilateral e escrito da LOCATÁRIA, nas situações previstas na Lei Federal 8.245/91 e na Lei nº 8.666/93;

IV – Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.

V – Demais previsões legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor total do presente contrato é de R\$ 238.587,60 (duzentos e trinta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos), devendo a despesa ocorrer à conta da seguinte dotação orçamentária:

- Dotação orçamentária: 0701.14422014.008 – Gestão da Defensoria Pública
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36.10 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
- Subelemento de Despesa: 3.3.90.36.10 – Locação de Imóveis
- Fonte 100 – Tesouro do Estado.

A previsão é de R\$ 19.882,30 (dezenove mil e oitocentos e oitenta e dois reais e trinta centavos) para 5 (cinco) meses no exercício de 2014, R\$ 47.717,52 (quarenta e sete mil e setecentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos) para cada um dos futuros exercícios, com exceção do último, totalizando os R\$ 238.587,60 (duzentos e trinta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos) para os 60 (sessenta) meses acordados neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS FACULDADES DA LOCATÁRIA

Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora e nem correção monetária da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultado a pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

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.

§ 1º – 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. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

§ 2º – O fiscal do contrato anotar 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.

§ 3º – 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Coordenação Geral de Administração
Gestão de Compras e Contratos

§ 4º – A LOCADOR indicará um representante para representá-lo na execução do contrato, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do presente instrumento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA:

- I. Modificar, unilateralmente, o presente instrumento contratual, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
- II. Rescindir, unilateralmente, o presente instrumento contratual, nas hipóteses legalmente previstas;
- III. Fiscalizar a regular execução do presente instrumento contratual;
- IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste; e
- V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR e de rescisão administrativa do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens imóveis e utilizar-se de bens móveis, pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS

Aplicam-se ao presente contrato os critérios estabelecidos na Dispensa de Licitação nº 19/2014 (Protocolo nº 13.222.963-5) de 21 de Julho de 2014, bem como as disposições da Lei Federal nº 8.666/93 e da Lei Estadual nº 15.608/08, em especial no que se refere aos casos omissos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO DO CONTRATO

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 outro qualquer, ainda que privilegiado.

E por estarem de acordo, firmam as partes o presente instrumento, na presença das testemunhas abaixo.

Curitiba, 28 de julho de 2014.

André Ribeiro Giamberardino

Defensor Público-Geral em exercício

Locatária

Regina Maria Sfindrych

Procuradora de Sergio Roberto Vieira Wosowicz

Locador

Testemunha:

Nome: GUNTHER FURTADO

RG: 847.498-2 SSP-PR

Testemunha:

Nome:

PATRICIA NAOMY SHIBATA

ADMINISTRAÇÃO

COORDENAÇÃO GERAL DE ADMINISTRAÇÃO

RG:

87318319 / PR