CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 11.627.998-3

Contrato nº 06/2013

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ E A IMOBILIÁRIA ELSO THOMANN LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.ME, PORCURADORA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, CARLOS ALBERTO LISE, PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA DEFENSORIA NO MUNICÍPIO DE CASCAVEL.

Aos trinta dias do mês de novembro de 2013, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.950.733/0001-39, localizada na Alameda Cabral, 184, Centro, Curitiba, Paraná, neste ato representada pela Defensora Pública-Geral, JOSIANE FRUET BETTINI LUPION, CPF nº 354.074.689-72 e pelo RG nº 128.934-0 SSP/PR, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e de outro, a IMOBILIÁRIA ELSO THOMANN LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.ME, neste ato representada por Elso Luiz Thomann Junior, CPF nº 029.223.109-14 e RG nº 7.967.808-2 SSP/PR, residente e domiciliado à Rua da Lapa, 439, doravante denominada simplesmente LOCADORA, que assinam o presente contrato de locação, dispensada a licitação nos autos do Processo tal, 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, pelo qual a LOCADORA alugam à LOCATÁRIA o imóvel situado à Rua Barão do Cerro Azul nº 986, Centro - Cascavel, destinado às instalações da Defensoria Pública do Estado do Paraná no município de Cascavel, sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação localiza-se à Rua Barão do Cerro Azul nº 986, Centro, CEP 85.801-080 - Cascavel, Paraná Brasil, encontrando-

se em imóvel registrado no Registro de Imóveis 3º Ofício - Cascavel, sob o nº 31.552 Ficha 1 e apresenta as seguintes características:

Tipo de Construção: alvenaria

Tipo de imóvel: loja

Área do Terreno: 900,00 m²

Área Construída: 1133.71,00 m²

Pavimentos: 2

Garagem: 11 vagas e uma vaga para PNE

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO E VIGÊNCIA

O prazo da presente locação será de 24 (vinte e quatro) meses a contar do atestado de entrega do imóvel.

§ 1º - O atestado de entrega do imóvel deverá ser firmado por servidor da Coordenação Geral de Administração da Defensoria Pública do Estado do Paraná, após o término da obra listada no § 5º solicitadas pela Defensoria Pública do Estado do Paraná em auto de vistoria.

§ 2º - O prazo de entrega das obras solicitadas será de, no máximo, 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do contrato.

§ 3º - No caso de descumprimento do prazo estabelecido no parágrafo anterior, aplicar-se-á multa diária de 1% do valor do contrato, até o limite de 20 % do valor contratual.

§ 4º - O aluguel passará a ser devido somente depois de emitido o atestado de entrega de imóvel a ser firmado por servidor da Coordenação Geral de Administração da Defensoria Pública do Estado do Paraná, após o término das obras de que tratam os §§ 1º e 2º desta Cláusula, em um prazo máximo de 7 (sete) dias após o recebimento de aviso por escrito de finalização da obra enviado pela da LOCADORA.

§ 5º - A LOCADORA deverá providenciar a execução das seguintes reformas e adaptações no imóvel, consoante Laudo de Avaliação 013/2013 elaborado por engenheiro da Paraná Edificações, sem custo para este Órgão.

I - Adaptação de Banheiros a pessoas com necessidades especiais.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da cláusula primeira, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestada neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 120 (cento e vinte) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito por parte da LOCADORA, em forma de comunicação protocolada na unidade da Defensoria Pública do Estado do Paraná, sediada à Alameda Cabral, 184 - 1° Andar - Centro - Curitiba-PR, e, da LOCATÁRIA, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na cláusula décima.

§ 1° - A LOCATÁRIA poderá dar por finda a locação a qualquer tempo, mediante notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ressalvando-se o item de rescisão deste contrato.

§ 2° - A prorrogação contratual demandará a renovação de toda a documentação necessária requerida pela LOCATÁRIA para a locação imobiliária, sendo que o não envio implicará no não pagamento dos alugueres até a regularização.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

O aluguel mensal será de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar do início da vigência do contrato, com base no índice resultante do cálculo da média aritmética entre os seguintes índices: Índice Geral de 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.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para que o reajuste anual previsto no cabeçalho desta cláusula surta efeito no mês seguinte àquele em que o contrato completa qualquer múltiplo de 12 (doze) meses de vigência, a LOCADORA deverá solicitá-lo formalmente até 30 (trinta) dias antes do vencimento de 12 (doze) meses de vigência do contrato original e de suas prorrogações.

CLÁUSULA QUINTA - DO REEQULÍBRIO 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 SEXTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao do vencimento, mediante depósito na conta-corrente bancária junto ao banco Bradesco - 237, agência: 0438-3 CENTRO, CASCAVEL-PR, conta corrente 88955-5 a Elso Thomann Locação de Imóveis Ltda.

§ 1º - É de responsabilidade da LOCADORA informar à LOCATÁRIA qual o número da agência e conta-corrente bancária para efetivação dos pagamentos dos alugueres, em caso de alteração do número já fornecido.

§ 2º - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "*pro-rata tempore*" em relação à mora ocorrida.

§ 3º - Os pagamentos dos alugueres 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 da LOCADORA, obrigando-se a LOCATÁRIA a pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, condomínio, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRAS

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

CLÁUSULA NONA - 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 recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS ÚTEIS

A LOCADORA 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, esta 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 solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma ou pela retenção do imóvel, de acordo com o art. 35 da lei do Inquilinato, a critério da Administração Pública.

§ 1º - Ficam a cargo da LOCADORA 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 LOCADORA deverá encaminhar requisição por escrito, juntamente aos documentos comprobatórios (laudo de avaliação, elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pelo LOCATÁRIO, que deverá se pronunciar pela aceitação total ou parcial, ou ainda, pela rejeição do pedido.

§ 3º - As benfeitorias de caráter útil deverão ser apresentadas pela LOCATÁRIA e, se autorizadas por escrito pela LOCADORA, a LOCATÁRIA mandará executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte deste, até solução do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DA LOCADORA

Caberá à LOCADORA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/91:

I - Entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato e descritas nos Termos de Vistoria.

II - Obter o laudo de corpo de bombeiros no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento.

III - Efetuar a averbação da área total construída do imóvel na respectiva matrícula no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento.

IV - Manter-se regular perante os fiscos estadual, municipal e federal, consistindo as certidões negativas condição para pagamento do aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito a indenização ou multa, por proposta da autoridade competente 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 alugueres 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 LOCADORA declara renunciar, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no parágrafo único do artigo 571, do Código Civil. 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 escrituram 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA CLÁUSULA PENAL

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único - Não caracteriza infração contratual o pagamento dos alugueres com inobservância do prazo estabelecido na cláusula quinta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO

Será rescindido este contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, 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.

II - Desapropriação do imóvel.

III - Demais previsões legais.

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

Parágrafo único - As partes não terão direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições na perfeita utilização do imóvel locado, especialmente na impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pela Prefeitura Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO VALOR DO CONTRATO

O valor do presente contrato é de R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), devendo a despesa ocorrer à conta do Elemento de Despesa 3.3.90.39.00, Subelemento de Despesa 3.3.90.39.42, dotação orçamentária 0701.14422014.008 sendo R$ 180.000,0 (cento e oitenta mil reais) para o exercício de 2014 e R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o exercício de 2015.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - 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, 13 de DEZEMBRO de 2013.

Josiane Fruet Bettini Lupion
Defensora Pública-Geral
Locadora

Elso Luiz Thomann Junior
p/IMOBILIÁRIA ELSO THOMANN IMÓVEIS LTDA
Locatária

Testemunha

Nome: PATRICIA NAOMY SHIBATA
ADMINISTRAÇÃO
COORDENAÇÃO GERAL DE ADMINISTRAÇÃO
RG: 8791837-9 SSP/PR

Nome: GUNTHER FURTADO
ECONOMISTA
Coordenação Geral de Administração
RG: 847.498-2

ESTEVES SANTOS
CARTÓRIO 4º OFÍCIO DE NOTAS
Rua São Paulo, 659 - Centro - CEP 85801-020
Fone (45) 3037-7444 - CASCAVEL - PARANÁ

Selo Digital 0DGh6.gSDwr.DKz2Y, Controle: VdoMJ.gafS
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

Reconheço por Semelhança a assinatura de **ELSO LUIZ THOMANN JUNIOR (62545)**. Dou fé. Cascavel/PR, 11 de dezembro de 2013. Em Testº da Verdade
BRIGIDA DA ROCHA ESING - Escrevente

TABELIONATO DE NOTAS ESTEVES SANTOS Marcio Esteves Santos TABELIÃO CASCAVEL - PR