

**PROCESSO Nº 23403.000270/2015-78**

**CONTRATO Nº 12/2015**

**TERMO DO CONTRATO Nº 12/2015, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ E IMOBILIÁRIA VENEZA S/S LTDA.**

**LOCATÁRIO:** O **INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ - IFPR**, pessoa jurídica de direito Público, com sede na Avenida Victor Ferreira do Amaral, n.º 306, Tarumã, CEP 82.530-230, na Cidade de Curitiba, Estado Paraná, inscrito no CNPJ-MF sob nº 10.652.179/0001-15, neste ato representado pelo seu Pró-Reitor de Administração, **RUBENS FELIPE RIBEIRO**, portador do nº CPF 038.617.119-07 e da Cédula de Identidade nº 8.743.855-4, designado pela Portaria do Magnífico Reitor nº 646/2015, publicada no DOU de 03 de fevereiro de 2015, seção 2, página 19.

**LOCADORA:** **IMOBILIÁRIA VENEZA S/S LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 78.032.935/0001-47, estabelecida na Rua Prof. João Cândido, 955, em Londrina - PR, representada neste ato pelo Sr. Fernando Cesar Alcantara, portador da carteira de identidade RG nº 3965572-1 SESP PR, CPF nº 539.622.659-53.

O **LOCATÁRIO** e a **LOCADORA** têm entre si justo e avençado, e celebram o presente contrato de locação imóvel para fins pedagógicos, tendo em vista o contido nos autos do Processo Administrativo nº **23403.000270/2015-78**, decorrente da Dispensa de Licitação nº 09/2015, de acordo com a Lei 8.666, de 21.06.93, especialmente o artigo 62, §1º do referido diploma legal, com suas alterações e Lei 8.245, de 18.10.1991, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Locação de imóvel comercial, de propriedade de FUNDAÇÃO DO ENSINO TÉCNICO DE LONDRINA - FUNTEL, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob. nº 78.635.752/0001-16, com sede na Rua Alagoas, 2001, Londrina-PR, conforme descrito abaixo:

<b>FUNÇÃO</b>	<b>PISO</b>	<b>ÁREA (m²)</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
Ginásio Poliesportivo Coberto	Térreo	400	Utilização de segunda a sexta feira, nos períodos matutino e vespertino, e terças e quintas feiras, no período noturno
Quadra Poliesportiva Descoberta	Térreo	400	Utilização de segunda a sexta-feira nos períodos matutino e vespertino



Laboratório de Informática I - Sala 03	Térreo	75	Climatizado - Capacidade para 40 computadores e demais suportes estruturais - 40 pontos de internet
Laboratório de Informática II - Sala 16	Térreo	75	Climatizado - Rede elétrica (40 pontos) - Rede de Dados (40 pontos)
Laboratório de Ciências I - Sala 14	Superior	75	não climatizado - c/ 3 ventiladores instalados
Laboratório de Ciências II - Sala 15	Superior	75	não climatizado - ligação de gás (10 pontos) - c/ 6 Ventiladores instalados
Sala de aula 11 - laboratório móvel	Superior	38	Climatizado - Mobiliário para 40 alunos e 1 professor - internet móvel para Laboratório de Informática
Sala de aula 06	Superior	50	Climatizado - Mobiliário para 40 alunos e 1 professor



Sala de aula 09	Superior	38	Climatizado - mobiliário para 40 alunos e 1 professor
			Obs: Uso Matutino/Vespertino
Biblioteca - Sala 08	Superior	49	Biblioteca c/ Ventilador instalado
Sala de aula 05	Superior	50	Climatizado
Sala de aula 07	Superior	50	Não climatizado c/ 4 ventiladores instalados
			Obs: Uso Matutino/Vespertino
Sala de aula 13 - música	Superior	38	Climatizada
Coordenação - Sala 12	Superior	38	Climatizado



Sala de aula 04	Superior	75	Não climatizada – sala de projetos TADS c/ 4 Ventiladores instalados
Administrativa - Sala 01	Térreo	49	Climatizada - SEPAE
Administrativa - Sala 02	Térreo	49	Não climatizada – Núcleo Docente Estruturante c/ 4 ventiladores instalados
Estudos - Sala 10	Superior	49	Não climatizada c/ 1 ventilador instalado
			Obs: Uso Matutino/Vespertino
Banheiro 1 masculino	Térreo	25	Utilização limitada à servidores IFPR
Banheiro 2 Feminino	Térreo	25	Utilização limitada à servidoras IFPR
Banheiro 3 Masculino	Superior	25	Utilização para alunos
Banheiro 4 Feminino	Superior	25	Utilização para alunas



Banheiro 5 Feminino	Inferior	15	Utilização para alunas
Banheiro 6 Masculino	Inferior	16	Utilização para alunos
7 Vagas de estacionamento	Térreo	98	Utilização limitada aos servidores IFPR
Área de Circulação	Superior/Inferior	220	Escadas e Corredores de acesso às salas de aula, laboratórios e setores administrativos do prédio.
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2122 m<sup>2</sup></b>	
<b>VALOR CONTRATUAL</b>		<b>R\$ 26.000,00</b>	
<b>PREÇO POR M<sup>2</sup></b>		<b>12,25</b>	
Obs: Os locais listados abaixo não fazem parte do objeto contratado. Contudo, podem ser utilizados pelo IFPR conforme já acordado com direção da FUNTEL, mediante agendamento ou compartilhamento.			
Auditório	Superior	177 (Capacidade p/ 180 pessoas sentadas)	Disponível p/ utilização do IFPR conforme prévio agendamento junto à Direção da FUNTEL



Depósito	Inferior	8	Área compartilhada p/ guarda de equipamentos de Educação Física e armazenamento de materiais de limpeza.
Espaço p/ Refeições de alunos e funcionários	Inferior - Área Externa	35	Área compartilhada IFPR / FUNTEL
Fica a cargo do IFPR - Campus Londrina o fornecimento de:			
Um(a) servente e um(a) oficial de serviços gerais para a limpeza das áreas exclusivas e auxílio na limpeza das áreas compartilhadas, e conseqüente material de consumo, conforme quantitativo e cláusulas contratuais com a empresa terceirizada responsável pelo serviço.			
A disponibilização dos oficiais de manutenção que prestarão serviços também nesses espaços locados, conforme demanda agendada via Campus Londrina.			
Um(a) funcionário(a) terceirizado, porteiro(a), que realizará o serviço de recepção e orientação dos alunos do IFPR na entrada/saída dos turnos e, inclusive, dos pais de alunos quanto a não permissão de estacionar nos espaços proibidos.			

## CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado com a finalidade de ministração de aulas, formaturas e atividades esportivas aos discentes deste Instituto.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 03 de junho de 2015, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o

LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - O contrato poderá ser prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO, nos termos do Art. 57, inciso II da Lei nº 8.666/93.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

#### **CLÁUSULA QUARTA- DO ALUGUEL**

Tendo em vista as considerações às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), compostos pela cobrança de R\$ 12,25 (doze reais e vinte e cinco centavos) o metro quadrado, num total de 2122m<sup>2</sup> (dois mil cento e vinte e dois metros quadrados).

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Nos termos da Lei nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

**SUBCLÁUSULA QUARTA** - O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times 12 \times ND$$

100 360

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.



**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente as disposições da Lei Federal nº 4.320/64.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

**SUBCLÁUSULA QUARTA** - O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta- corrente a ser informada pelo LOCADOR.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA FONTE DE RECURSOS**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta do Orçamento Geral da União fonte 0112000000, Elemento de Despesa nº 33.90.39.10 do orçamento do IFPR para o exercício de 2015.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O LOCADOR é obrigado a:

- I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- VII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91;
- VIII - manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.
- IX – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto;

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- VII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese



de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

VIII – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

IX – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias;

### **CLÁUSULA NONA – DOS DEMAIS ENCARGOS DO LOCATÁRIO**

Fica a cargo do IFPR - Campus Londrina o fornecimento de:

Um(a) servente e um(a) oficial de serviços gerais para a limpeza das áreas exclusivas e auxílio na limpeza das áreas compartilhadas, e conseqüente material de consumo, conforme quantitativo e cláusulas contratuais com a empresa terceirizada responsável pelo serviço.

A disponibilização dos oficiais de manutenção que prestarão serviços também nesses espaços locados, conforme demanda agendada via Campus Londrina.

Um(a) funcionário(a) terceirizado, porteiro(a), que realizará o serviço de recepção e orientação dos alunos do IFPR na entrada/saída dos turnos e, inclusive, dos pais de alunos quanto a não permissão de estacionar nos espaços proibidos.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO**

A inexecução total ou parcial deste contrato enseja a sua rescisão, conforme disposto nos artigos 77 a 80 da Lei n.º 8.666/93.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - A rescisão deste contrato poderá ser:

- 1.1. Determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei mencionada, notificando-se o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, exceto quanto ao inciso XVII.
- 1.2. Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO.
- 1.3. Judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria.
- 1.4. Por não haver interesse do LOCADOR ou do LOCATÁRIO, nos termos da Cláusula Terceira, subcláusula primeira, deste Contrato.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

- 2.1. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Quando da rescisão do contrato, será assegurado o contraditório e a ampla defesa, sendo que, depois de encerrada a instrução inicial, o LOCADOR terá o prazo de

5 (cinco) dias úteis para se manifestar e produzir provas, sem prejuízo da possibilidade de o LOCATÁRIO adotar, motivadamente, providências acauteladoras.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão ou entidade pública, pelo prazo de até dois anos;
- d) 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 LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

- 2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**SUBCLÁUSULA QUARTA** - 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**SUBCLÁUSULA QUINTA** - As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**SUBCLÁUSULA SEXTA** - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA E À PROPOSTA**



**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - O presente contrato fundamenta-se:

- 1.1. Na Lei nº 8.666/93.
- 1.2. Nos preceitos de direito público.
- 1.3. Supletivamente, nos princípios da Teoria Geral dos Contratos e nas disposições do Direito Privado.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - O presente contrato vincula-se aos termos:

- 2.1. Do Processo Administrativo nº 23403.000270/2015-78 e da Dispensa de Licitação nº 09/2015;
- 2.2. Da proposta do LOCADOR.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS**

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA** – O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICIDADE**



O presente contrato será publicado no Diário Oficial da União, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO ACESSO**

O LOCADOR, permitirá o livre acesso dos elementos da LOCATÁRIA as áreas do imóvel, compostos por discentes e servidores do IFPR.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS ADITAMENTOS**

Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste serão formalizadas através de termo aditivo, após prévia manifestação da Administração.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO**

O Foro para dirimir as questões oriundas do presente Contrato será o da Justiça Federal, Seção Judiciária de Curitiba, renunciando as partes CONTRATANTES a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, que depois de lido e achado conforme é assinado pelas partes CONTRATANTES e pelas testemunhas abaixo firmadas.

Curitiba, 03 de junho de 2015.

PELA CONTRATANTE	PELA CONTRATADA
<p>-----</p> <p><b>RUBENS FELIPE RIBEIRO</b> Pró-Reitor de Administração</p>	<p>-----</p> <p><b>FERNANDO CESAR ALCANTARA</b> Representante legal</p>

**TESTEMUNHAS**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

**Gestor do contrato:**

**Nome:**

**CPF:**

**CPF:**