



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal do Paraná

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO Nº 06/2013

PROCESSO Nº 23403.000044/2013-25

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ E IMOBILIÁRIA
VENEZA S/C LTDA.

Aos onze dias do mês de março de dois mil e treze, de um lado o INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ, inscrito no CNPJ sob o nº 10.652.179/0001-15, com sede na Rua João Negrão, 1285, Curitiba - PR, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado pelo Pró-Reitor de Administração, Gilmar José Ferreira dos Santos, e de outro lado a empresa IMOBILIÁRIA VENEZA S/C LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 78.032.935/0001-47, estabelecida na Rua Piauí, 211, 4º andar, sala 43, em Londrina - PR, doravante denominada LOCADORA, representada neste ato pelo Sr(a) Otávio Frederico Scandela, portador da carteira de identidade RG nº 713.756-7, CPF nº 147.287.539-72, têm entre si, justo e avençado, e celebram o presente contrato de locação imóvel para fins pedagógicos, na forma dos procedimentos verificados na Dispensa de Licitação nº 28/2013, de conformidade com as normas da Lei 8.666, de 21.06.93, especialmente do artigo 62, §3º 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 - A primeira nomeada, aqui chamada de LOCADORA, sendo procuradora de um imóvel comercial, de propriedade de INSTITUTO DE VIDA CONSAGRADA "SOCIEDADE MISSIONÁRIA DE MARIA" situado na Rua João XXIII, nº 591, Londrina, Estado do Paraná, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de Londrina sob o nº 64.028, ficha 01. Contendo recepção, escritório, 2 banheiros, 2 salões com 80 m² cada, 2 salas com 30 m², cozinha, lavanderia e despensa. Construção em alvenaria, aquecimento elétrico, loca-o ao segundo contratante aqui chamada de LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para salas de aula 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 18 de março de 2013 e cessando de pleno direito em 17 de março de 2014, independente de notificação, aviso ou interposição 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 sucessivamente 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.

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\$ 4.400,00 (Quatro mil e quatrocentos reais).

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:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

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 2013.

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.

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 – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- VIII – 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;
- IX – 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;
- X – 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 – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
 - a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
 - b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
 - c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regular mente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

SUBCLÁUSULA ÚNICA - Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO – Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I - por mútuo acordo entre as partes;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

SUBCLÁUSULA ÚNICA - Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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 SEGUNDA – 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 TERCEIRA – 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.

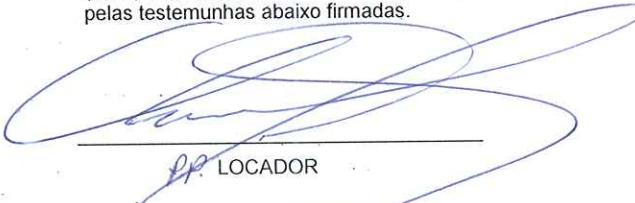
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICIDADE – O presente contrato será publicado no Diário Oficial da União, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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 SEXTA – DOS ADITAMENTOS – Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste serão formalizadas através de termo aditivo, após prévia manifestação da Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – 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.

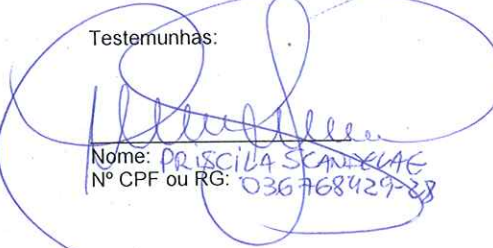
E, para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que depois de lido e achado conforme é assinado pelas partes **CONTRATANTES** e pelas testemunhas abaixo firmadas.

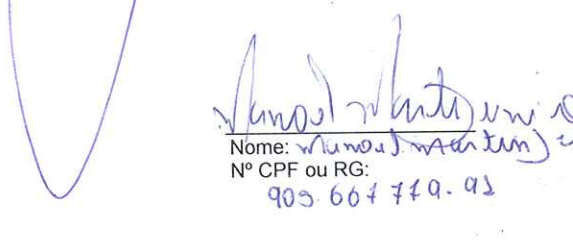


pp. LOCADOR



LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome: PRISCILA SCANZELLA
Nº CPF ou RG: 036768429-88


Nome: Manoel Antonio
Nº CPF ou RG: 905.604779-93

