

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO
DSG/CENTRAL DE COMPRAS, CONTRATOS E
PATRIMÔNIO

DSG/CECOM

PROCESSO Nº 23075.010875/2014-55
CONTRATO Nº 022/2015

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE
FEDERAL DO PARANÁ E A EMPRESA
SISTER - EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

A **UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, com sede à Rua XV de Novembro, nº 1299, nesta capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 75.095.679/0001-49, neste ato representada pelo Pró-Reitor de Administração, Prof. **EDELVINO RAZZOLINI FILHO**, CPF nº 319.147.649-00, conforme delegação de competência pela Portaria nº 1613, de 16/03/2015, do Magnífico Reitor, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e por outro lado a empresa proprietária do imóvel objeto da locação autorizada nos autos do processo nº 23075.010875/2014-55, **SISTER - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Marechal Deodoro, nº 950, Conj. 301, CEP 80060-010, Curitiba/PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 95.448.775/0001-30, neste ato representada pelas Senhoras **ELIANE PROLIK**, CPF nº 401.596.639-20, RG nº 697070-2 SESP/PR e **PATRICIA PROLIK SCHUCHOVSKI**, CPF nº 510.515.759-15, RG nº 1221361-1 SESP/PR, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e posteriores alterações, com destaque para seu artigo 24, inciso X, subsidiariamente a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e suas alterações, bem como no Código Civil, no que couber, celebram o presente contrato de locação não residencial com base no Termo de Dispensa registrado no SIDEC sob o nº 060/2015 de acordo com as condições e cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

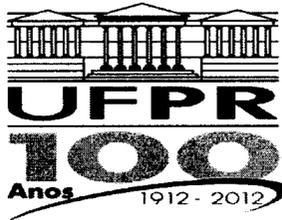
O presente contrato tem por objeto a locação do percentual de 66,67% do imóvel de alvenaria de 473,73 m² de área, localizado na Rua XV de Novembro, nº 1441, Centro, CEP 80060-000, Curitiba/PR, com Inscrição Imobiliária nº 01.1.0029.0242.00.4, Matrícula nº 3.420 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, no de para fins comerciais, visando atender aos interesses institucionais da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, em conformidade com o artigo 51 da Lei nº 8.245/1991.

Parágrafo Primeiro

É vedado ao **LOCADOR** reaver o imóvel objeto deste contrato durante o prazo ajustado, salvo mediante acordo entre as partes ou na forma da lei.



Parágrafo Segundo

A devolução do imóvel por parte da **LOCATÁRIA**, após o vencimento do prazo determinado, dar-se-á mediante aviso por escrito ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Terceiro

Na ausência de aviso, o **LOCADOR** poderá exigir a quantia correspondente a 01 (um) mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão.

Parágrafo Quarto

A locação também poderá ser desfeita nos termos do Art. 9º da Lei nº 8.245/1991:

- I - Por mútuo acordo;
- II - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- III - Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- IV - Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da **LOCATÁRIA** no imóvel ou, podendo, ela se recuse a consenti-las.

Parágrafo Quinto

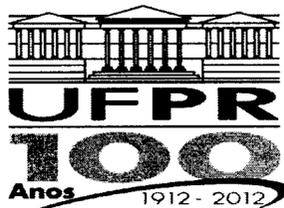
É vedada a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, sem o consentimento prévio e escrito do **LOCADOR**, sob pena de rescisão deste contrato, sendo que o consentimento não se presume pela simples demora na manifestação do **LOCADOR**, que terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL E DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

O valor anual deste contrato no que diz respeito ao aluguel, é R\$ 82.676,16 (oitenta e dois mil, seiscentos e setenta e seis reais e dezesseis centavos), correspondente a R\$ 6.889,68 (seis mil, oitocentos e oitenta nove reais e sessenta e oito centavos) mensais referente a locação pelo período de 12 (doze) meses, acrescido do valor de R\$ 3.079,02 (três mil, setenta e nove reais e dois centavos) referente ao valor remanescente para quitação do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU do ano de 2015, a ser pago em 06 (seis) parcelas no valor de R\$ 513,17 (quinhentos e treze reais e dezessete centavos) cada uma, mediante recibo, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido e assim sucessivamente. Com relação aos exercícios subsequentes, o pagamento se dará na forma do Parágrafo Terceiro desta cláusula.

Parágrafo Primeiro

Em caso de mora da **LOCATÁRIA** no pagamento do aluguel e encargos convencionados, na data acima ajustada, a **LOCATÁRIA** estará sujeita às penas impostas neste contrato, ficando obrigada ao pagamento do principal da locação, acrescido juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*,



ambos até a data do efetivo pagamento, além da multa penal de 10% (dez por cento) sobre a totalidade do débito, dando o direito ao **LOCADOR** de romper este contrato.

Parágrafo Segundo

O valor do aluguel será reajustado após 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura deste instrumento, pelo IGP-M da FGV ou, na sua falta, pelo INPC IBGE, ou, ainda, em caso de sua extinção ou se por algum motivo tornar-se impraticável sua aplicação, por outro indicador autorizado pela legislação em vigor, a critério das partes.

Parágrafo Terceiro

A **LOCATÁRIA**, a partir da data da assinatura deste contrato e durante sua vigência, compromete-se ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e outros impostos estaduais ou federais que venham a incidir sobre o imóvel locado, sempre na data de seus respectivos vencimentos, qualquer que seja ou venha a ser o sistema de cobrança.

Parágrafo Quarto

Qualquer notificação, citação, avisos, intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, deverão ser encaminhadas ao **LOCADOR**, pela **LOCATÁRIA**, mediante AR ou recibo, sob pena de responder pelos prejuízos causados.

Parágrafo Quinto

Nenhuma obra, reforma ou adaptação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do **LOCADOR**, sendo que qualquer benfeitoria realizada adere ao imóvel.

Parágrafo Sexto

Ficam desde já terminantemente proibidas as benfeitorias que possam comprometer a parte estrutural do imóvel, bem como aquelas que suprimam paredes, salvo prévia autorização por escrito do **LOCADOR**.

Parágrafo Sétimo

Será lavrado um Laudo de Vistoria a ser assinado pelas partes, indicando o estado do imóvel e as condições de uso do mesmo recebido à data do recebimento das chaves pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Oitavo

Quando da entrega das chaves, a **LOCATÁRIA** deverá observar as mesmas condições em que recebeu o imóvel, após sua adequação, se for o caso, sendo lavrado um Laudo de Vistoria a ser assinado pelas partes, indicando que o **LOCADOR** recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza.



CLÁUSULA QUARTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas advindas deste contrato correrão por conta de recursos na ação 12.364.2032.20RK.0041 – Funcionamento das Universidades, Fonte 0250 – Arrecadação própria do CELIN e Elemento de Despesa 3390.39 – Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, para o período de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

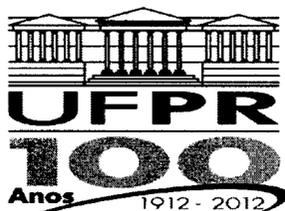
São obrigações do **LOCADOR**:

- I - Entregar o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, lavrando o Laudo de Vistoria, a ser assinado por ambas as partes, com descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- II - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- III - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- IV - Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da **LOCATÁRIA**:

- I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no valor, no prazo e na forma estipulados no *caput* da Cláusula Terceira deste instrumento;
- II - Servir-se do imóvel para o uso e fim não residencial, devendo conservá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, mantendo o local da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao **LOCADOR**, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para este fim, notadamente as que referem a conservação de pinturas, portas, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e mobiliário existente, em sua desocupação, tintas e cores iguais às existentes, tudo de acordo com o Laudo de Vistoria, assinado e anexado a este contrato;
- III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 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, provocadas por si, seus funcionários, comunidade acadêmica, visitantes ou prepostos;
- VI - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, não fazer instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia autorização;



VII - Entregar ao **LOCADOR**, imediatamente, correspondências a ela dirigidas, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, **LOCATÁRIA**;

VIII - Pagar as despesas de telefone, luz e gás, água e esgoto, além dos tributos incidentes;

IX - 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 e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991, sobre o direito de preferência, caso em que não exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias, autorizará o **LOCADOR**, independentemente de nova notificação, a apresentar o imóvel a possíveis compradores;

X - Efetuar seguro contra incêndio e vendaval do imóvel locado, tendo o **LOCADOR** como beneficiário, devendo encaminhar uma cópia da apólice em 10 (dez) dias úteis após o início da locação e nas renovações futuras;

XI - Pagar as despesas ordinárias, que se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados ali lotados;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e tributos;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança;

e) outras despesas legal ou contratualmente previstas;

XII - Solicitar ao **LOCADOR**, quando finda a locação do imóvel, e por ocasião da entrega das chaves, que faça a vistoria no imóvel, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, de acordo com o Laudo de Vistoria;

XIII - Por ocasião da entrega das chaves deverá a **LOCATÁRIA** apresentar as 02 (duas) últimas vias da conta de água e luz devidamente quitadas.

XIV - Providenciar, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir da data de início de vigência deste instrumento, a transferência, para o nome da **LOCATÁRIA**, da titularidade da fatura de energia elétrica junto à COPEL e da fatura de água e esgoto junto à SANEPAR.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS

Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo **LOCADOR**, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo a **LOCATÁRIA** pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESILIÇÃO

O descumprimento de quaisquer das cláusulas ajustadas no presente contrato por parte da **LOCATÁRIA** ensejará a sua resilição.



Parágrafo Primeiro

A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas, pagará, à outra, multa no valor de 01 (um) aluguel vigente à época, a qual será devida sempre por inteiro e por via de ação executiva, sem prejuízo do previsto no Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira deste instrumento, e sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento deste contrato ou de considerar resilido.

Parágrafo Segundo

O pagamento da multa não exime a **LOCATÁRIA**, no caso de rescisão, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos ou vincendos, nem de ressarcir os danos eventualmente causados no imóvel.

Parágrafo Terceiro

A infração a qualquer das cláusulas do presente contrato constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de interpelação, notificação ou processo judicial, rescindindo-se este contrato de pleno direito, salvo se assim desejar a parte inocente que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isso signifique novação contratual e prejuízo da cobrança da multa a quem de direito.

Parágrafo Quarto

Este contrato poderá ser resilido por acordo entre as partes, que farão um termo de encerramento e quitação deste contrato.

Parágrafo Quinto

A extinção deste contrato poderá ocorrer em caso de desapropriação pelos poderes públicos, caso fortuito ou força maior, que impossibilite o uso do imóvel, sendo a **LOCATÁRIA** exonerada de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes deste instrumento, salvo as obrigações até então vigentes e devidas até a desocupação do imóvel.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO UNILATERAL

A inexecução total ou parcial deste contrato enseja a sua rescisão pelo **LOCADOR**, com as consequências contratuais e as previstas nos termos dos artigos 77 a 80, consoante a Lei nº 8666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente contrato ficará a cargo de servidor designado pela Pró-Reitoria de Administração através de portaria.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Este contrato está sujeito à Lei nº 8.245/1991 e suas alterações, bem como ao Código Civil, ficando assegurado ao **LOCADOR** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação nova que vier a ser editada pelos poderes públicos durante a vigência deste contrato.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

O extrato do contrato será objeto de publicação no Diário Oficial da União - Seção 3.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Por força do disposto no artigo 109, inciso I da Constituição Federal, a Justiça Federal – Seção Judiciária de Paraná/Subseção de Curitiba será competente para dirimir dúvidas e/ou questões resultantes de interpretações e/ou execução do presente instrumento.

E, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, perante 02 (duas) testemunhas devidamente identificadas por Cédula de Identidade (RG) e CPF/MF.

Curitiba, 01 de junho de 2015

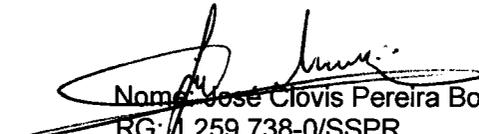

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
PROF. EDELVINO RAZZOLINI FILHO
PRÓ-REITOR DE ADMINISTRAÇÃO

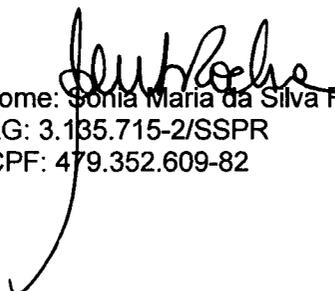

SISTER - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ELIANE PROLIK


SISTER - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
PATRICIA PROLIK SCHUCHOVSKI



TESTEMUNHAS:


Nome: José Clovis Pereira Borges
RG: 1.259.738-0/SSPR
CPF: nº 231.173.629-91


Nome: Sônia Maria da Silva Rocha
RG: 3.135.715-2/SSPR
CPF: 479.352.609-82