

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Processo nº ADM 09/2019  
Dispensa nº 19/2019  
Contrato nº 18/2020

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A INVEST PARANÁ E O.G. ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

**Identificação das Partes Contratantes:**

**LOCADOR: O.G. ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.981.107/0001-81, com sede e foro na cidade de Curitiba, Paraná, na Al. Dr. Carlos de Carvalho, 417, conj 2501, Centro, neste ato representada por **Oriovisto Guimarães**, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF/MF sob 316.626.259-87, residente e domiciliado nesta Capital.

**LOCATÁRIO: INVEST PARANÁ**, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos e de interesse e finalidade públicos, sob a modalidade de Serviço Social Autônomo, nos termos da Lei nº 17.016/2011, com sede na Rua Padre Agostinho, nº. 690, 2º andar/pavimento e mezzanino, Mercês, Curitiba, Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.269.926/0001-80, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. **José Eduardo Bekin**, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.798.357-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 099.429.538-33.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel Comercial que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

**Do Objeto do Contrato:**

**Cláusula 1ª:** O **LOCADOR** dá em locação à **LOCATÁRIA** as seguintes frações ideais do imóvel total matriculado no Cartório de Registro de Imóveis – 1ª Circunscrição da Comarca de Curitiba/PR, sob o nº 11738, 12, 62413 e 22469 com 1.078,00 m<sup>2</sup>, adiante denominados simplesmente de "Imóvel":

- 2º andar/pavimento;

- mezzanino.

**Parágrafo primeiro:** O Imóvel (frações ideais com 395,61 m<sup>2</sup> no total) entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, possui as características contidas no Auto de Vistoria Inicial anexo, que devidamente rubricado pelas partes integra o presente contrato.

**Parágrafo segundo:** O **LOCADOR** declara e garante à **LOCATÁRIA** que é proprietário e legítimo possuidor do Imóvel e tem poder e autoridade para assinar o presente contrato e, ainda, obedecer a todas as disposições previstas na lei e neste instrumento.

**Da Disponibilidade Financeira:**

**Cláusula 2ª:** Toda a despesa com a presente contratação será suportada pelo valor oriundo do contrato de gestão firmado entre a **LOCATÁRIA** e o Estado do Paraná.

**Da Fundamentação Legal:**

**Cláusula 3ª:** A locação do Imóvel, consubstanciada no presente instrumento, foi objeto de dispensa de licitação de acordo com o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e artigo 34, VIII, da Lei nº 15.608/2007, os quais autorizam a dispensa de licitação para a *"locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia"*, bem como nos documentos constantes do Processo nº ADM 09/2019, além de submeter-se aos preceitos de direito público, aplicando-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

**Da Utilização do Imóvel:**

**Cláusula 4ª.** A presente **LOCAÇÃO** destina-se restritivamente ao uso do Imóvel para fins **COMERCIAIS**, estando proibido à **LOCATÁRIA** sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

**Das Condições do Imóvel e Uso da Área Comum:**

**Cláusula 5ª.** O Imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no Auto de Vistoria Inicial, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas e acessórios se encontram também em funcionamento correto, com piso novo, devendo a **LOCATÁRIA** mantê-los em perfeitas condições.

**Cláusula 6ª.** As áreas comuns do imóvel total constante na matrícula referida serão utilizadas de forma compartilhada por todos os locatários das frações ideais, sem qualquer

distinção, incluindo-se a recepção no andar térreo e os estacionamentos.

### **Benfeitorias e Construções:**

**Cláusula 7ª.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao Imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**. Vindo a ser feita benfeitoria sem autorização expressa, faculta o **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando à **LOCATÁRIA** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, readequar o Imóvel à maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos se submeterão às regras do art. 35, da Lei nº 8.245/91.

**Parágrafo primeiro:** As benfeitorias necessárias que vierem a ser introduzidas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel objeto do presente instrumento, desde que expressamente autorizadas pelo **LOCADOR**, ficarão incorporadas ao imóvel, devendo ser indenizadas pelo **LOCADOR**, cabendo ainda à **LOCATÁRIA** o direito de retenção do Imóvel até o recebimento da referida indenização.

**Parágrafo segundo:** As benfeitorias úteis e voluptuárias só poderão ser realizadas com autorização expressa do **LOCADOR**, e não serão indenizáveis, mesmo se autorizadas, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que o Imóvel seja devolvido no estado em que se encontrava no início da presente locação.

**Parágrafo terceiro:** O **LOCADOR** obriga-se a assinar todos os documentos que forem necessários, desde que não contrários ao presente contrato, no sentido de possibilitar à **LOCATÁRIA** a obtenção das competentes aprovações para a realização das referidas benfeitorias.

**Parágrafo quarto:** Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Imóvel devem: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no imóvel; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes; (iii) obedecer às normas da ABNT; (iv) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário; e (v) estar acompanhadas de projeto, ART (anotação de responsabilidade técnica) e comprovantes de recolhimento, bem como "As Built" dos projetos quando se tratarem de modificações de partes já existentes da edificação ou dos equipamentos.

### **Do Aluguel e demais despesas, Valor do Contrato, Reajustes e Prazo de Carência:**

**Cláusula 8ª:** Como aluguel mensal a **LOCATÁRIA** se obrigará a pagar o valor bruto de **R\$ 10.700,00 (dez mil e setecentos reais)**, devendo fazê-lo até o **décimo dia útil** do mês subsequente ao vencido, a ser pago através de depósito bancário para o **LOCADOR O.G. ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA** Banco 001, Agência 1622, Conta Corrente 19731-9.

**Parágrafo único:** Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos estipulados neste instrumento ou previstos em lei, passará a incidir sobre a importância efetivamente em débito atualização monetária calculada pelos mesmos índices indicados no presente para o reajuste do aluguel, a ser computado *pro rata die*, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento.

**Cláusula 9ª:** O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) de meses, a contar da data de assinatura deste instrumento tendo como base os índices previstos e acumulados do IGP-M no referido período de 12 (doze) meses, sendo que a data base para fins de reajuste dos valores desta locação será 11/12 de cada exercício financeiro.

**Cláusula 10ª:** O reajuste deverá ser solicitado pelo **LOCADOR** mediante requerimento protocolado até 30 dias antes do fim de cada período de 12 meses.

**Parágrafo único:** Se a solicitação não for protocolada nesse prazo, a vigência do reajuste não poderá retroceder além da data do protocolo.

**Cláusula 11ª:** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do Imóvel, bem como as despesas concernentes à utilização das áreas comuns por todos os locatários das frações ideais do imóvel total (COPEL/SANEPAR/limpeza das áreas comuns), serão de responsabilidade solidária dos locatários junto as concessionárias responsáveis, devendo ser interna e proporcionalmente rateadas/divididas entre estes, conforme seu percentual de ocupação da respectiva área privativa em relação à área total. Tal critério estipulado se deve ao fato de não haver taxa de condomínio individual a ser adimplida por qualquer dos locatários. Tais despesas também deverão ser pagas até o **décimo dia útil** subsequente à informação/notificação da **LOCATÁRIA**.

**Cláusula 12ª:** Fora o valor do aluguel estabelecido na cláusula 8ª e as despesas referidas nas cláusulas 11ª, a **LOCATÁRIA** não deverá qualquer outro valor ao **LOCADOR**, a que título for.

#### **Da Vigência:**

**Cláusula 13ª:** O contrato terá vigência de 12 (doze meses), com início a partir da data de assinatura, prorrogáveis por igual período, mediante Aditivos Contratuais, até o limite de 60 (sessenta) meses, com a manifestação das partes, por escrito, até 30 (trinta) dias antes do término da vigência.

#### **Das Obrigações da Locatária:**

**Cláusula 14ª:** Efetuar o pagamento do aluguel e das despesas constantes na cláusula 11ª, nos termos em que ali previstos.

**Parágrafo único:** Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

**Cláusula 15ª:** Utilizar o Imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

**Cláusula 16ª:** Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Formulário da descrição das Condições Gerais do Imóvel, que passa a fazer parte integrante do presente contrato de locação.

**Cláusula 17ª:** Permitir o acesso do **LOCADOR** ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.

**Cláusula 18ª:** Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda.

#### **Das Obrigações do Locador:**

**Cláusula 19ª:** O **LOCADOR** é responsável, além de outras atribuições descritas no presente instrumento, por toda e qualquer despesa do imóvel não prevista na cláusula 11ª e, também, pelos tributos, inclusive IPTU e taxas.

**Parágrafo único:** Integram "toda e qualquer despesa" as que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel, inclusive:

- (a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- (b) Pintura das fachadas; empenas; poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- (c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- (d) Proporcionar todos os documentos legais para ocupação do imóvel que sejam de sua responsabilidade e que não decorram especificamente da atividade do locatário.

#### **Das Alterações Contratuais:**

**Cláusula 20ª:** Este contrato poderá ser alterado mediante termo aditivo em qualquer das hipóteses previstas no art. 112, da Lei Estadual nº 15.608/07.

#### **Da Rescisão:**

**Cláusula 21ª:** O presente contrato poderá ser rescindido, de acordo com o previsto na nos artigos 128 a 131 da Lei Estadual nº 15.608/2007:

**Parágrafo primeiro:** Por denúncia unilateral escrita da **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo segundo:** Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no respectivo procedimento administrativo, desde que haja conveniência para a **LOCATÁRIA**;  
ou

**Parágrafo terceiro:** Judicialmente, nos termos da Lei.

**Cláusula 22ª:** No caso de rescisão amigável a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias.

**Cláusula 23ª:** A **LOCATÁRIA** poderá, por sua mera liberalidade, devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, sem qualquer incidência de multa e/ou outra penalidade.

**Condições Especiais de Locação:**

**Cláusula 24ª:** O **LOCADOR** assina nesta data 2 (dois) contratos de locação, tendo como objeto o imóvel sito na Rua Padre Agostinho, 690/698/710/730. A parte ideal de 792,56 m<sup>2</sup> será locada para o IAT, e, a parte ideal de 395,61 m<sup>2</sup> será locada para a Invest Paraná, conforme descritivo da Cláusula 1ª.

**Cláusula 25ª:** Em razão da formalização dos 2 (dois) contratos supra citados, o **LOCATÁRIO** deste contrato declara ter pleno conhecimento que, caso o **LOCATÁRIO** que ocupa a outra parte do imóvel desocupá-lo, ambos os contratos de locação serão rescindidos simultaneamente, com a efetiva desocupação integral do imóvel, não sendo permitida a ocupação parcial do imóvel por nenhum dos **LOCATÁRIOS**. O não atendimento ao disposto no item acima implicará na aplicação de uma cláusula penal por dia de atraso na entrega do imóvel equivalente a 50% do aluguel vigente na época da desocupação.

**Cláusula 26ª:** Para a viabilização da desocupação simultânea, caso um dos **LOCATÁRIOS** comunique a intenção de desocupação ao **LOCADOR**, este enviará um comunicado expresso ao outro **LOCATÁRIO**, para que organize a desocupação simultânea de sua parte do imóvel.

**Cláusula 27ª:** Caso no decorrer da relação contratual exista ou seja verificada alguma irregularidade do imóvel locado junto aos órgãos públicos competentes, tais como: Secretaria de Urbanismo de Curitiba/PR, Corpo de Bombeiros e/ou outros quaisquer, o **LOCATÁRIO** poderá proceder unilateralmente a imediata resolução/rescisão contratual e desocupação do imóvel, mediante simples comunicado ao **LOCADOR** com suas razões, sem qualquer ônus financeiro sobre si e/ou sobre o IAT, devendo ainda o **LOCADOR** arcar

com os custos/despesas referentes às mudanças do **LOCATÁRIO** e IAT para os outros locais que forem eleitos para tais mudanças.

**Cláusula 28ª:** Caso haja algum problema de ordem estrutural no imóvel locado e que mereça a execução de obras e/ou reparos, o **LOCATÁRIO** informará ao **LOCADOR** do problema mediante simples comunicação escrita ou e-mail, para que a obra e/ou reparo se inicie num prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, às expensas do **LOCADOR**. Descumprido esse prazo, o **LOCATÁRIO** poderá tomar as providências para a execução da obra e/ou reparo necessário, abatendo o valor gasto para tal obra e/ou reparo do próximo ou próximos aluguéis, formalizando tal procedimento mediante simples comunicação ao **LOCADOR**.

#### **Da Devolução do Imóvel:**

**Cláusula 29ª:** A **LOCATÁRIA** restituirá o Imóvel locado inteiramente livre e desembaraçado de coisas ou pessoas, nas mesmas condições em que o recebeu, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também estar em condições de funcionamento, salvo a deterioração decorrente do uso normal e habitual do Imóvel.

**Cláusula 30ª:** As obrigações da **LOCATÁRIA** se estenderão até a definitiva devolução das chaves do imóvel locado, contra recibo de quitação, não se considerando como término da locação o abandono das chaves em qualquer outro lugar, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser ao **LOCADOR** ou **preposto seu** mediante o aludido recibo.

#### **Disposições Gerais:**

**Cláusula 31ª:** O contrato será gerido, por parte da **LOCATÁRIA**, por Paulo Alexandro Morva Martins, Diretor de Administração e Finanças, CPF nº 913.016.619-53, e fiscalizado por Maureen Paciornik London Bami, Assessora da Diretoria, CPF nº 048.635.749-08.

**Cláusula 32ª:** Todas as citações, avisos ou comunicações, intimações ou notificações, judiciais ou extrajudiciais, que poderão ser feitas, exigidas, permitidas ou decorrentes deste Contrato, por qualquer das partes contratantes à outra, deverão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, independentemente da faculdade de poder valer-se de qualquer das modalidades de comunicação de atos processuais previstas no Código de Processo Civil.

Se para o **LOCADOR**: [mariatereza@confronto.com.br](mailto:mariatereza@confronto.com.br) – O.G. Adm. De Bens Ltda – 41 3042-5406

Se para **LOCATÁRIA**: [adm@apdbrasil.org.br](mailto:adm@apdbrasil.org.br) – Invest Paraná – 41 3350-0300.

**Cláusula 33ª:** As chaves foram entregues pelo próprio proprietário à **LOCATÁRIA** em

01/11/2009, a qual foi autorizada a fazer as adaptações necessárias no Imóvel, assumindo desde já todas as obrigações aqui contratadas.

**Cláusula 34ª:** O presente Contrato é regido pela Lei Federal 8.245/1991, pela Lei Estadual 15.608/2007 e pela legislação nacional sobre normas gerais de licitação e contratos em vigor.

**Cláusula 35ª:** O **LOCADOR** enviará à publicação o resumo deste contrato no Diário Oficial do Estado no prazo de cinco dias da sua assinatura.

**Cláusula 36ª:** As questões decorrentes da execução deste Instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Estadual, no Foro de Curitiba – PR (Foro Central da Comarca da Região Metropolitana), com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

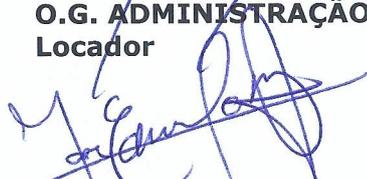
Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Curitiba, 14 de janeiro de 2021.



---

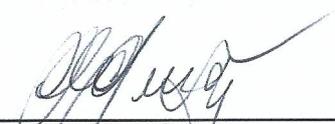
**O.G. ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**  
Locador



---

**INVEST PARANÁ**  
Diretor Presidente  
Locatária

**TESTEMUNHAS:**



---

Nome: RILTON A. GUIMARÃES  
CPF/MF: 928.893.936-68

---

Nome:  
CPF/MF: