



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Do Controle do Locador CONTRATO Nº 237/2015

Do Controle da Locatária: Protocolo 13.780.911-7

PREÂMBULO

LOCADOR (a): MARIA APARECIDA CARRARO, brasileira, divorciada, empresária, portadora do CPF Nº634. 101.849-53 e RG Nº4. 078.375-0 - PR, residente e domiciliada na cidade de Maringá - PR, neste ato representada por ANTÔNIA MARIA CARRARO HERNANDES, brasileira, casada, portadora do CPF nº. 696.115.219-87 e do RG nº. 2.015.656-2 PR, podendo ser encontrada à Rua Prefeito Devete de Paula Xavier, nº. 740 – centro - nesta Cidade de Campo Mourão – PR, conforme termo de procuração anexo ao Protocolo 13.780.911-7.

LOCATÁRIA: Universidade Estadual do Paraná – UNESPAR, pessoa jurídica de direito público interno, autarquia de ensino superior do Estado do Paraná, inscrita no CNPJ Nº. 05.012.896/0001-42, com sede em Paranavaí sito à Rua Pernambuco, 858, e escritório em Curitiba sito à Av. Lothário Meissner, 350 – JD. Botânico, CEP Nº. 80.210-170, neste ato representada pelo Reitor ANTONIO CARLOS ALEIXO, brasileiro, casado, professor, inscrito no CPF Nº. 544.114.919-15 e RG Nº.3.613.989-7/PR residente e domiciliado na Rua Egídio Cardoso de Lima, nº. 268 – CEP nº. 87.300-350 – Campo Mourão – PR.

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL TIPO: 01 (UMA) SALA COMERCIAL, LOCALIZADA NA RUA EDMUNDO MERCER, Nº 1520 (EDIFICIL. CARRARO) – CEP: 87.301-140 – CENTRO – CAMPO MOURÃO – PR.

Tipo de Construção: Alvenaria

Tipo de Imóvel: Sala Comercial

Área do Terreno: 500m²

Área Construída: Edifício com diversas unidades

Área Alugada: 112,051m²

6X



FUNDAMENTO: Este contrato é firmado em decorrência do procedimento de dispensa de licitação, fundamentada no art. 34, VIII, da Lei 15.608/2007, objeto do Processo Administrativo contido no Protocolo 13.780.911-7.

VALOR TOTAL DO CONTRATO: R\$ 12.840,00 (doze mil oitocentos e quarenta reais), equivalente a doze meses de aluguel.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ 1.070,00 (um mil e setenta reais).

PERÍODO CONTRATUAL: 05/11/2015 A 04/11/2016.

DO CONTRATO

As partes supra qualificadas, nos termos do preâmbulo deste instrumento contratual, têm entre si, justo e contratado, a locação do imóvel acima, de propriedade do LOCADOR, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA. O prazo de locação é de 01 (um) ano, iniciando-se em 05/11/2015 e cessando de pleno direito em 05/11/2016, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o (a) LOCATÁRIO (a) a desocupar o imóvel, ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA. O valor do aluguel mensal será de R\$ 1.070,00 (um mil e setenta reais), com vencimento todo dia 10 (dez), devendo ser pago em moeda corrente nacional, juntamente com os comprovantes de AGUA, LUZ e CONDOMINIO (quando houver) quitados, para a Administradora, no endereço: Rua Prof. Devete de Paula Xavier, nº. 740 - centro - nesta cidade de Campo Mourão - PR, ou mediante depósito do valor do aluguel em conta bancária, a ser indicada pela procuradora da Locatária, conforme sistema de pagamento do Estado.

Parágrafo Primeiro. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, serão corrigidos pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, até o efetivo pagamento e acrescido de multa contratual e convencional de 20% (vinte por cento), e dos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, podendo sua cobrança ser feita através de advogado constituído pelo LOCADOR (es).

p



Parágrafo Segundo. O aluguel convencionado nesta cláusula será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, conforme acordo que será firmado entre as partes.

CLAUSULA TERCEIRA. Além do aluguel e juntamente com ele, o LOCATÁRIO pagará mensalmente as despesas de: conservação do imóvel, do Condomínio, as taxas de consumo de água, esgoto, energia elétrica, prêmio de seguro contra incêndio, limpeza da caixa de água, limpeza da caixa de gordura, desentupimentos, limpeza das calhas, manutenção geral da parte elétrica e hidráulica e eventuais excessos de consumo, se houverem, tais como CONDOMÍNIO, assim como todos os encargos, e tributos municipais, estaduais ou federais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado e outros decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo do LOCATÁRIO, e seu não pagamento nos prazos legais, acarretará a rescisão deste contrato, ficando o LOCATARIO responsável pela multa prevista na cláusula vigésima terceira mais acréscimos previstos.

Parágrafo Único. O IPTU ficará por conta do PROPRIETÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA. O LOCADOR não se responsabiliza por roubos, furtos e ou arrombamentos no imóvel, estes incidentes não serão motivos para rescisão deste contrato.

Parágrafo Primeiro. Fica por conta do LOCATÁRIO a contratação de serviços de vigilância, seguros e outros, para garantir sua segurança e reembolsos em caso de prejuízos.

Parágrafo Segundo. Em caso de extravio de chaves e ou arrombamento do imóvel, fica o LOCATÁRIO ciente que pagará pela troca das fechaduras externas do imóvel e nova codificação do controle remoto.

CLÁUSULA QUINTA. É considerada parte integrante do presente contrato o RELATÓRIO de VISTORIA do IMÓVEL, bem como, quando for o caso, o Regime Interno e a Convenção do Condomínio e ou normas gerais, os quais o LOCATARIO desde já declara ter pleno conhecimento.

P



CLÁUSULA SEXTA. É o LOCATARIO responsável pelas multas, juros, correção monetária, custas, honorários advocatícios, ou quaisquer outros ônus que forem devidos em decorrência do não pagamento nos prazos fixados, do aluguel ou quaisquer outros encargos pelos quais é responsável nos termos da Lei e do presente instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA. Findo o prazo ajustado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas, podendo o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao LOCATÁRIO o PRAZO DE DESOCUPAÇÃO DE 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único. Se, NOTIFICADO, o LOCATÁRIO não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará, enquanto o tiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR arbitrar, limitado ao valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito.

CLAUSULA OITAVA. A LOCATÁRIA se compromete a pintar o imóvel após o término contratual, quando da entrega do imóvel.

CLAUSULA NONA. Antes de oferecer o imóvel a terceiros, a preferência será do LOCATÁRIO, que deverá apresentar seu interesse por escrito e dar sua ciência num prazo máximo de até 30 (trinta) dias, ficando ciente desde já que, em se tratando de imóvel em edifício de condomínio, a preferência inicial é dos condôminos.

Parágrafo Único. Em caso do imóvel ser posto à VENDA o LOCATÁRIO não poderá impedir que os interessados visitem o imóvel, desde que o ADMINISTRADOR fixe horário entre 08h00min e 20h00min horas, sempre avisando antecipadamente, devendo acompanhar todos os interessados, é expressamente proibido ao LOCATÁRIO mostrar por conta o imóvel ou deixar que outros corretores mostrem o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA. A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, dependerão do



prévio e expreso consentimento do LOCADOR, manifestado por escrito, sob pena de AÇÃO JUDICIAL de despejo com o retorno da posse do imóvel ao LOCADOR na forma da Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel, ora locado, bem como seus acessórios, em perfeitas condições de uso, conforme o Relatório de Vistoria em anexo.

Parágrafo Único. O LOCATÁRIO não terá qualquer direito à reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. O (a) LOCATÁRIO (a) obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas perfeitas condições em que o recebeu (clausula décima primeira), correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, limpeza da caixa de gordura, revisões da parte elétrica e hidráulica, telhado, limpeza das calhas, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos.

Parágrafo Primeiro. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento dos alugueis e demais encargos nos dias necessários para a execução dos serviços de reparação do imóvel, inclusive período de pintura do mesmo, após a entrega das chaves e será contado como dias de aluguel.

Parágrafo Segundo. Quando a LOCATÁRIA optar em fazer por conta própria as reformas, pinturas, revisões, etc., todo serviço deverá ser executado e aprovado pela LOCADORA de acordo com a VISTORIA, pelo que fica ciente a LOCATÁRIA que o imóvel somente será considerado entregue e o contrato RESCINDIDO quando for vistoriado e aprovado pela LOCADORA.

Parágrafo Terceiro. Não sendo executados os reparos referidos no parágrafo anterior, dentro do prazo, a LOCATÁRIA obriga-se a pagar o valor correspondente

P



do orçamento apresentado pelo LOCADOR, ficando desde já autorizado pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Quarto. Não sendo cumpridos os itens acima, poderá o LOCADOR se assim o desejar, mandar executar os reparos, pelo que fica desde já, autorizado pelo LOCATÁRIO, o qual reconhece como idôneo o orçamento obtido pelo LOCADOR, e cujo valor total se considera devedor, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante execução, com base no inciso II, do art.585 do CPC.

Parágrafo Quinto. As disposições do parágrafo anterior aplicam-se igualmente, aos reparos que se fizerem necessários no curso da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCATARIO não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR manifestado por escrito.

Parágrafo primeiro. O LOCATÁRIO não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo que necessárias, mesmo com consentimento escrito do LOCADOR, que venha a fazer no imóvel ora locado, em suas dependências, instalações e utensílios.

Parágrafo segundo. Caso não convier ao LOCADOR a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo LOCATÁRIO no dito imóvel ou nas dependências, deverá este removê-las à sua custa, deixando o imóvel e suas dependências. no estado em que se achavam antes da locação, correndo todas as despesas que para tal se fizerem necessárias, por conta do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. Caracterizará grave infração contratual, podendo o LOCADOR, dar por rescindido de pleno Direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o presente contrato, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou reclamação: a) se o LOCATÁRIO não pagar pontualmente qualquer das prestações assumidas; b) se o LOCATÁRIO usar o imóvel objeto deste contrato, para fins diversos daquele para o qual foi locado.

4



Parágrafo único. Ficará igualmente rescindido e de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no prédio, ou se este for desapropriado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Salvo renúncia escrita do (a) LOCADOR (a), não poderá o (a) LOCATÁRIO (a), antes do prazo estipulado na CLÁUSULA PRIMEIRA para a duração do presente contrato, devolver o imóvel, salvo pagando a multa compensatória estipulada na cláusula vigésima terceira, sendo que somente haverá renovação por escrito 30 (trinta) dias antes do término do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato foi locado EXCLUSIVAMENTE PARA OS FINS DA INSTITUIÇÃO DE ENSINO SUPERIOR - UNESPAR.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA. Com referência à colocação de placas, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc., na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordado com o LOCADOR o local apropriado para instalação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA. O LOCADOR não responderá em nenhum caso por danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, etc., incêndio, de casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA. O LOCATÁRIO não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Não poderá o LOCATÁRIO escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, despesas condominiais ou outros ônus a que estiver obrigado nos termos da Lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMEIRA. Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR para com o LOCATÁRIO, quando não manifestado por escrito, não

cl



constituirão precedentes invocáveis por este e, não alterarão obrigações estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. Durante a vigência da locação fica assegurado ao LOCADOR o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA VIGESIMA TERCEIRA. A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total dos meses restantes à cumprir a vigência do contrato, em benefício das obrigações assumidas por este instrumento e dos honorários advocatícios desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

CLÁUSULA VIGESIMA QUARTA. Assume o LOCATÁRIO o compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel, solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR que faça uma vistoria previa no mesmo, a fim de constatar o estado de conservação do imóvel, comprometendo-se a entregar juntamente com as chaves (inclusive as cópias que tenha feito), controles, cadeados uma copia das 02 (duas) ultimas faturas de AGUA, LUZ, comprovante de condomínio. Caso o LOCATÁRIO não cumpra estes requisitos, ficará responsável pelo pagamento da multa contratual da cláusula vigésima terceira, bem como fica ciente que não deverá pedir desligamento da luz, pois este procedimento cabe ao LOCADOR, que para vistoriar precisa testar os pontos de luz.

Parágrafo Único. Se, por qualquer motivo, ocorrer à desocupação do imóvel antes de escoado o prazo contratual fixado na CLÁUSULA PRIMEIRA, além das penalidades previstas nesta cláusula, e sem o prejuízo no disposto no Parágrafo primeiro da CLÁUSULA VIGÉSIMA, será devido o aluguel na forma de perdas e danos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. As partes elegem de comum acordo o Foro da Comarca de Campo Mourão – Paraná, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento contratuais.

9

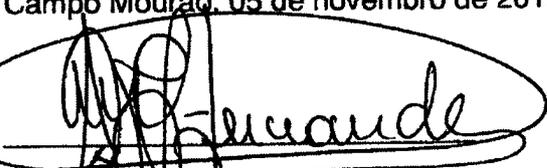


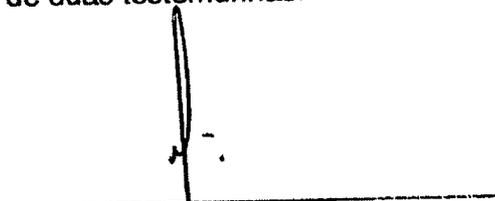
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. A LOCATÁRIA declara para todos os fins que antes de assinar o presente contrato, tomou conhecimento de todas as cláusulas e condições nele descrito inclusive do termo de vistoria, com as quais desde já concorda e dá ciência.

Parágrafo Único. Declara a LOCATÁRIA, que está recebendo, neste ato, uma via do contrato e da vistoria, sendo que em caso de extravio dos mesmos e pedido de copia ou reimpressão de vias adicionais, a LOCADORA/ADMISTRADORA se reserva no direito de cobrar pelo serviço.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Campo Mourão, 05 de novembro de 2015.


LOCADORA (a):


LOCATÁRIA


TESTEMUNHA:


TESTEMUNHA

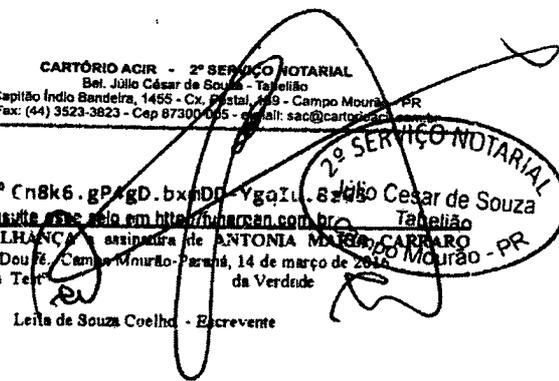
RG: 10.102.361.3

RG: 12.798.756-4

 **CARTÓRIO ACIR - 2º SERVIÇO NOTARIAL**
Bel. Júlio César de Souza - Tabelião
Av. Capitão Índio Bandeira, 1455 - Cx. Postal, 119 - Campo Mourão - PR
Fone / Fax: (44) 3523-3823 - Cep 87300-005 - e-mail: sac@cartorioacir.com.br

Selo nº Cn8k6.gPaGD.bx0DD-VgqIL.82005
Consulte este selo em <http://www.acir.com.br>

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de ANTONIA MARIA CARRARO
HERNANDES (5208) Dou.º, Campo Mourão-Paraná, 14 de março de 2016
Em Test. da Verdade


Leila de Souza Coelho - Escrevente

CARTÓRIO ACIR - 2º SERVIÇO NOTARIAL
JÚLIO CESAR DE SOUZA - TABELIÃO
LEILA DE SOUZA COELHO - AUX. JUR.
BEN-HUR DE SOUZA - AUX. JUR.
VALENTIM CARLOS ULIANA - AUX. JUR.
GISLAINE DA SILVA FIGUEIREDO MARIANTÉL - ESCR. HOMOL.

 FONE/FAX: (44) 3523-3823
AV. CAP. ÍNDIO BANDEIRA, 1455 - CENTRO
CEP 87300-005 - CAMPO MOURÃO - PR