

CONTRATO Nº 7075/CONT/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ-COHAPAR E EMPRESA PREMIER INCORPORAÇÕES LTDA-ME, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM PARANAÍ/PR, NA FORMA ABAIXO:

A **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ – COHAPAR**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 76.592.807/0001-22, com sede na Av. Mal. Humberto de Alencar Castelo Branco, 800 - Cristo Rei, Curitiba - Paraná, neste ato representada por seus Diretores que ao final assinam, ora denominada **LOCATÁRIA** ou **COHAPAR** e a empresa **PREMIER INCORPORAÇÕES LTDA. – ME**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no MF/CNPJ sob o n.º 03.314.262/0001-19, com endereço à Rua Manuel Ribas, n.º. 763, Centro, Paranaíba/Pr, CEP 87.701-000, Tel.: (44) 3900-0909 - (44) 99167-0081, Email: ventaniamapas@hotmail.com, através do(s) seu(s) representante(s) legal(is) que ao final assina(m), a seguir denominada **LOCADORA**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº. 7075/CONT/2023**, decorrente da **DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 060/2023**, com fundamento no art. 29, V da Lei Federal n.º 13.303/2016, correspondente ao art. 34, V do Regulamento interno de Licitações e Contratos da COHAPAR - RILC, na Lei Federal 8.245/91, autorizado pela Diretoria Executiva na Ata da Reunião Diretoria n.º 066/2023, de 09/10/2023 - **Processo n.º 19.929.035-5**, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

O presente instrumento tem por objeto a locação do imóvel comercial com 360 m² de área construída, situado na Rua Manoel Ribas, n.º 763, Centro, na Cidade de Paranaíba/PR, Matrícula n.º 22751 do Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício, da Comarca de Paranaíba, destinado a abrigar as instalações do Escritório Regional da COHAPAR em Paranaíba/Paraná.

Parágrafo Único: Integram o presente instrumento:

- Matrícula n.º 22751 do Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício, da Comarca de Paranaíba, atualizada, referente ao imóvel objeto da locação;
- Proposta e documentos que a acompanham, firmados pela LOCADORA;
- Laudo fotográfico e de Vistoria.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação será de **60 (sessenta) meses**, contados de **04/12/2023 a 04/12/2028**, podendo ser prorrogado, desde que preserve o interesse público e atendidos os requisitos previstos no RILC, a menos que a LOCADORA manifeste expressamente a intenção de retomar o imóvel no mínimo 60 (sessenta) dias antes do termo final.

Parágrafo Primeiro: Em caso de alienação do imóvel objeto do presente instrumento durante a locação, caberá ao adquirente a observância dos termos contidos no caput desta cláusula, restrito ao período locatício nela estipulado.

Parágrafo Segundo: A rescisão contratual poderá ocorrer por denúncia da LOCATÁRIA, por interesse público, se as necessidades de instalação e localização assim o exigirem; ou em razão da extinção do escritório regional, desde que a LOCADORA seja notificada com

30 (trinta) dias de antecedência. Nesses casos será dispensada qualquer eventual multa contratual ou indenização pelo término do contrato.

Parágrafo Terceiro: A COHAPAR, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, poderá denunciar a locação antes do término do prazo, desde que notifique a LOCADORA com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**.

Parágrafo Quarto: Anualmente, o gestor do presente contrato verificará se o contrato permanece vantajoso para o interesse público; havendo redução da vantagem inicialmente verificada, facultar-se-á a COHAPAR renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação, rescindir o contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR GLOBAL DO CONTRATO

O valor global estimado do contrato é de **R\$ 390.000,00** (Trezentos e noventa mil reais).

Parágrafo Único: O valor global do contrato poderá sofrer alteração decorrente de reajustes, majoração/redução de impostos ou taxas ou ainda por acordo entre as partes, mediante termo aditivo.

CLÁUSULA QUARTA – VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO – PAGAMENTO

O valor da locação mensal é de **R\$ 6.500,00** (Seis mil e quinhentos reais) e deverá ser pago pontualmente até o dia 10 de cada mês subsequente. O não pagamento no dia aprazado acarretará multa a título de inadimplência, no percentual de 10% e ainda correção monetária após o 31º (trigésimo primeiro) dia, de acordo com a variação do **IPCA**.

Parágrafo Primeiro: O pagamento será efetuado mensalmente mediante apresentação do aviso de cobrança ou documento equivalente, contendo o mês de referência, com indicação dos dados para depósito (n.º do Banco, n.º da Agência, n.º da conta corrente, preferencialmente no Banco do Brasil).

Parágrafo Segundo: A LOCADORA deverá emitir o aviso de cobrança ou documento equivalente e apresentar todos os documentos, quando exigidos pela COHAPAR, **impreterivelmente até o dia 25 do mês de competência**.

Parágrafo Terceiro: O pagamento dos alugueres fica condicionado à demonstração de regularidade da LOCADORA perante o Cadastro Informativo Estadual – CADIN, emissão do Certificado de Regularidade Fiscal – CRF emitido no módulo de Cadastro Unificado de Fornecedores do Paraná – GMS/CFPR, além da apresentação de certidões negativas perante o FGTS, Tributos Federais, Estaduais e Municipais e Débitos Trabalhistas.

CLÁUSULA QUINTA – RECURSOS FINANCEIROS

Para pagamento das despesas decorrentes do presente instrumento foram expedidas a Informação Orçamentária nº. 358/2023, e a Declaração de Adequação da Despesa e de Regularidade do Pedido nº 251/2023, de 22/08/2023.

CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE

De acordo com o art. 176 e seguintes do RILC, o valor locatício mensal será reajustado, de ofício, pela COHAPAR, para mais ou para menos, após 12 (doze meses) da formalização do presente instrumento e sucessivamente a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IGP-M/FGV.

Parágrafo Primeiro: O reajuste será registrado nos autos de processo administrativo, por simples apostilamento, vedada a inclusão em termos aditivos e dispensando parecer jurídico.

Parágrafo Segundo: Em caso de prorrogação contratual, se o novo aluguel pretendido pela LOCADORA exceder ao valor reajustado, na forma prevista no caput desta cláusula o imóvel será avaliado.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRAS E CONSERVAÇÃO

A LOCATÁRIA, salvo obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as benfeitorias necessárias, autorizadas, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhado, vidraças, fechos, torneira, pias ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim o restituir ao final do contrato.

Parágrafo Primeiro: Os danos e estragos que vierem a ser ocasionado no imóvel durante a locação deverão ser reparados imediatamente pela LOCATÁRIA.

Parágrafo Segundo: A LOCATÁRIA se obriga a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e a não efetuar modificações ou transformações no imóvel, sem prévia e expressa autorização da LOCADORA.

Parágrafo Terceiro: As benfeitorias necessárias e autorizadas não serão indenizáveis quando decorrerem de defeitos causados por prepostos, colaboradores e clientes da LOCATÁRIA ou pela ausência de manutenção e conservação do imóvel.

Parágrafo Quarto: Independem de autorização, as benfeitorias necessárias e urgentes, assim consideradas como aquelas que visam impedir ou afastar os efeitos de condutas, atos ou fatos que possam afetar, de imediato, a segurança do imóvel, de pessoas ou de outros bens e que, ante a sua gravidade, não possam aguardar os procedimentos estabelecidos para autorização prévia e serão indenizadas/reembolsadas, quando preenchidos os seguintes requisitos:

- Deverá ser atestada como necessária e urgente, por técnico da Companhia, de acordo com as atribuições do cargo;
- Não decorrer de defeitos causados por prepostos, colaboradores e clientes da LOCATÁRIA ou pela ausência de manutenção e conservação do imóvel;
- Comunicação à LOCADORA, oportunamente, tão logo tomadas as providências para afastar o perigo de dano;
- O valor desembolsado pela LOCATÁRIA poderá ser descontado do aluguel vincendo, caso não ocorra o reembolso/indenização.

CLÁUSULA OITAVA – VISTORIA

A LOCATÁRIA desde já faculta à LOCADORA examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que este assim entender conveniente.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

São obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar a LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Emitir aviso de cobrança, recibo ou documento equivalente, discriminando as importâncias pagas pela COHAPAR;
- d) Realizar os reparos urgentes, determinados pela autoridade competente;
- e) Responder pelas despesas extraordinárias, que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel, inclusive obras destinadas a repor as condições de habitabilidade;
- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

- g) Pagar os impostos, taxas e seguro que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- h) Responsabilizar-se as perdas e danos a que der causa.
- i) Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

É de responsabilidade da COHAPAR:

- a) Destinar o imóvel unicamente como escritório regional da COHAPAR em Paranaíba;
- b) Efetuar o pagamento do aluguel e os encargos previstos no presente contrato, na data de seu vencimento;
- c) Efetuar o pagamento das despesas ordinárias de luz, água e esgoto do imóvel, diretamente às concessionárias (e taxa de condomínio direto à administradora, quando houver);
- d) Entregar à LOCADORA, até o último dia útil do mês de fevereiro do ano subsequente ao pagamento, o comprovante relativo ao Imposto de Renda Retido na Fonte sobre os aluguéis, se for o caso;
- e) Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza;
- f) Conservar o imóvel e devolvê-lo, finda a locação, nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular;
- g) Permitir o acesso da LOCADORA ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário;
- h) Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda;
- i) Nomear o gestor e o fiscal do contrato para acompanhar e fiscalizá-lo;
- j) Levar ao conhecimento da LOCADORA, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba bem como as eventuais turbações de terceiros;
- k) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provenientes do uso normal durante a locação ou provocadas por si, seus empregados, visitantes ou prepostos;
- l) Não ceder, transferir, emprestar, sublocar total ou parcialmente o imóvel, sem prévia autorização escrita pela LOCADORA;
- m) Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e sua higiene;
- n) Fazer a entrega a LOCADORA de todas as intimações ou avisos de autoridades públicas, no prazo de 24 horas, contados do recebimento, sob pena de responder por eventuais acréscimos ou multas resultantes da não entrega;
- o) Permitir a realização de reparos urgentes;
- p) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- q) Tratando-se de imóvel em condomínio (ou assemelhado), respeitar e fazer respeitar as convenções e regimentos internos;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PAGAMENTO DE IMPOSTOS

Conforme acordado com a LOCADORA esta se obriga ao pagamento do IPTU que venha a incidir sobre o imóvel, durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – BENFEITORIAS

As modificações para atender as necessidades da COHAPAR e as benfeitorias úteis ou voluptuárias dependem de autorização prévia e por escrito da LOCADORA.

Parágrafo Primeiro: Deve constar na autorização da LOCADORA, as seguintes hipóteses:

- a) Se as benfeitorias serão incorporadas ao imóvel ou se poderão ser removidas ao término da locação;
- b) Se o valor das benfeitorias orçado pela COHAPAR será ou não indenizado e se essa indenização será descontada do valor dos aluguéis;

Parágrafo Segundo: As benfeitorias necessárias ou urgentes independem de prévia autorização da LOCADORA, assegurando-se à COHAPAR o direito de retenção até a sua indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

A gestão e fiscalização de que trata esta cláusula será exercida no interesse da COHAPAR, nas pessoas dos empregados abaixo relacionados, e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA por suas obrigações.

| | | |
|-----|--------|---|
| ERP | GESTOR | Jefferson Augusto Ribeiro |
| | FISCAL | Ivonilde Crescencio da Purificação Ferreira |

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Este contrato poderá ser alterado mediante termo aditivo em qualquer das hipóteses previstas na Lei n.º 13.303/2016 e no RILC.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÃO SUBJETIVA

É admissível a continuidade do contrato quando:

- a) Em se tratando de LOCADOR(A) pessoa jurídica, quando houver fusão, cisão ou incorporação com outra pessoa jurídica, desde que, atendidas as condições do RILC, e:
- Sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos para contratação original;
 - Sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato;
 - Ausência de prejuízo à continuidade da locação e anuência expressa da COHAPAR à continuidade do contrato;
 - Formalização por Termo Aditivo.
- b) Em se tratando de LOCADOR(A) pessoa física, quando em decorrência do óbito for possível e conveniente para a COHAPAR a cessão contratual pelo espólio devidamente representado, ou por todos os herdeiros e em conjunto com eventual viúvo(a) meeiro(a), visando o período remanescente, atendidas as condições do RILC, e:
- Manifestação expressa dos cessionários para continuidade contratual pelo período remanescente, mantendo-se as condições iniciais do contrato bem como indicação de uma conta bancária para depósito do valor de locação, isentando a COHAPAR de qualquer responsabilidade pela partilha dos valores e/ou obrigações tributárias;
 - Sejam observados pelos cessionários os requisitos para contratação original;
 - Sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato;
 - Ausência de prejuízo à continuidade da locação e anuência expressa da COHAPAR à continuidade do contrato;
 - Formalização por Termo Aditivo;
 - Seja indicado o número da conta bancária para pagamento dos valores locatícios no Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – EXTINÇÃO CONTRATUAL

O contrato estará extinto com o decurso do prazo da sua vigência sem qualquer aditamento de prorrogação.

Parágrafo Primeiro: O presente contrato poderá ser extinto, de acordo com o previsto nos artigos 205 e 206 do RILC e da Lei n.º 8.245/91.

Parágrafo Segundo: As notificações ou interpelações visando a desocupação e/ou

encerramento da locação, inclusive quando não for possível a transmissão descrita na cláusula anterior, deverão ser realizadas com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ENTREGA DO IMÓVEL

Ao término da locação, por qualquer motivo, o imóvel será entregue mediante termo próprio e com a entrega à LOCADORA das chaves e de cópia dos comprovantes de quitação das despesas ora acordados.

Parágrafo Primeiro: Eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

Parágrafo Segundo: O valor das reformas eventualmente necessárias para o retorno do imóvel às mesmas condições em que foi recebido, será calculado em parecer elaborado por técnico da COHAPAR e colhida a anuência da LOCADORA e serão, posteriormente, por aquela indenizadas.

Parágrafo Terceiro: O instrumento, a que alude o *caput*, deverá conter todos os elementos necessários para quitação de todas as obrigações contratuais, inclusive eventual isenção de multa, quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – COMUNICAÇÕES

Sob pena de não se considerar realizada a entrega, os documentos, cartas e expedientes trocados entre as partes poderão ser encaminhados por e-mail, via postal ou mediante protocolo, conforme abaixo:

COHAPAR: Rua Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, nº. 800, Curitiba-PR - CEP 82.530-195 – ivonilde@cohapar.pr.gov.br / jeffribeiro@cohapar.pr.gov.br

LOCADORA: ventaniamapas@hotmail.com

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

O presente contrato reger-se-á pelas disposições expressas na Lei 13.303/2016 e RILC - Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAPAR e no que for compatível, Lei n.º 8.245/91.

Parágrafo Único: Os casos omissos neste contrato serão resolvidos na forma estabelecida pela Lei n.º 13.303/2016, pelo RILC, pela Lei n.º 8.245/91, na legislação, jurisprudência e doutrina aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – RENÚNCIA E NOVAÇÃO

As eventuais tolerâncias por parte da LOCADORA ou LOCATÁRIA às obrigações convencionais ou legais decorrentes deste contrato não configurarão renúncia a direitos, nem implicarão em novação das obrigações assumidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – ANTICORRUPÇÃO

A COHAPAR e a LOCADORA concordam que, durante a execução deste contrato, atuarão em conformidade com ordenamento jurídico brasileiro no que tange ao combate à corrupção e à fraude, em especial a Lei n.º 12.846/2013 e ao Decreto n.º 8.420/2015 e se comprometem a cumpri-los na realização de suas atividades, bem como se obrigam a não executar nenhum dos atos lesivos dispostos no artigo 5º da referida Lei.

Contrato nº 7075/CONT/2023 – Dispensa de Licitação nº. 060/2023 - Página 7 de 7

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO

As partes elegem o foro da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, para dirimir quaisquer dúvidas em decorrência do presente Contrato.

E por estarem justos e de acordo com as Cláusulas deste Contrato, firmam-no juntamente com as duas testemunhas abaixo, para que surta seus efeitos legais.

Curitiba, data e assinaturas lançadas na forma digital.

Pela COHAPAR

Pela LOCADORA

Mario Peres Filho
CPF nº 551.899.629-20

Testemunhas

1. _____

2. _____



ePROTOCOLO



Documento: **Contraton.7075.2023_DL60.2023_Minuta.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Paulo de Castro Campos** em 10/11/2023 09:02, **Jorge Luiz Lange** em 10/11/2023 17:39, **Mario Peres Filho** em 10/11/2023 17:43.

Assinatura Avançada realizada por: **Jefferson Augusto Ribeiro (XXX.374.339-XX)** em 09/11/2023 18:32 Local: COHAPAR/ERP.V.

Assinatura Simples realizada por: **Ivonilde Crescencio da P Ferreira (XXX.756.119-XX)** em 10/11/2023 07:51 Local: COHAPAR/ERP.V.

Inserido ao protocolo **19.929.035-5** por: **Lucinete Cibel Peixoto Presznhuk** em: 09/11/2023 17:49.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:

<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:

b4d5bc72dcb8d162d4fe4bb163d8aa89.