



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

CONTRATO Nº 50/2012, de locação de imóvel não residencial em União da Vitória, firmado entre a Justiça Federal de 1º Grau no Paraná e empresa MATTIOLA & MATTIOLA LTDA.

PA: 12.4.000054074-6

A **JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU NO PARANÁ**, com sede na Avenida Anita Garibaldi, 888, Ahú, em Curitiba - PR, inscrita no CGC /MF sob o nº 05.420.123/0001-03, representada neste ato pelo Diretor do Foro Dr. Friedmann Anderson Wendpap, brasileiro, magistrado, portador da Carteira de Identidade nº 1901204-2 SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 358.138.069-20, residente em Curitiba-PR, a seguir denominada **LOCATÁRIA** e a empresa **MATTIOLA & MATTIOLA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 82.752.668/0001-20, com sede na Rua Prudente de Moraes, 33, Centro, Porto União/SC, neste ato representada por seu sócio Valério Mattioli, brasileiro, corretor de imóveis, portador da Carteira de Identidade nº 125.709/II/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 125.870.449/87, residente e domiciliado na Rua Paraná, nº 973, Centro, União da Vitória, Estado do Paraná, a seguir designada de **LOCADOR**, celebram o presente instrumento, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I - FUNDAMENTO DO CONTRATO

As partes acima identificadas, sujeitas às disposições deste instrumento, aos termos da Lei nº 8.666/93, e no que couber, à Lei nº 8.245/91, celebram o presente instrumento de locação de imóvel não-residencial identificado no item 2.1 deste contrato, com fundamentos na hipótese de dispensa de licitação do artigo 24, X, da Lei 8.666/93, conforme ato do Diretor do Foro, que autorizou sua lavratura no PA nº 12.4.000054074-6.

CLÁUSULA II - OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato de locação o imóvel não-residencial, com matrícula de nº 16.270 no Registro de Imóveis da Comarca de União da Vitória, localizado na Rua Coronel João Gualberto, 533, esquina com Av. Manoel Ribas, Centro, União da Vitória/PR, com uma área total construída de **2.334,30 m²**.

2.2. Faz parte integrante deste Instrumento a Ata de Vistoria do estado Geral do Prédio, elaborada por ocasião da ocupação do imóvel pela Justiça Federal de Primeiro Grau no Paraná, lavrada quando do recebimento do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

2.2.1. É parte integrante da Ata de Vistoria um relatório fotográfico descritivo elaborado pela **LOCATÁRIA**.

2.3. O **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** reconhecem o imóvel ora locado no estado descrito e representado no Anexo I do presente contrato.

2.4. O imóvel objeto deste contrato se destina ao uso da Justiça Federal, sendo-lhe permitido sublocar, emprestar ou ceder em parte a qualquer título, a quem lhe interessar.

2.5. O **LOCADOR** concederá 2 meses de carência do aluguel a contar do início da vigência



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

do contrato como contrapartida pelas reformas que serão realizadas pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA III – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.1. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a presente locação.

3.2. Em caso de alienação do imóvel, deverá ser garantido que os novos adquirentes obriguem-se a respeitar esta locação em todas as suas cláusulas e condições, pelo que se obriga os LOCADOR a fazer constar da escritura de venda cláusula garantidora deste direito em favor da LOCATÁRIA, sob pena de responder por infração contratual, independentemente de perdas e danos apurados em execução. **O LOCADOR deverá providenciar a averbação junto à matrícula do imóvel.**

3.3. Fica o LOCADOR obrigado a cumprir com os demais deveres previstos nos incisos e alíneas do art. 22 da Lei nº 8.245/91, aplicáveis à locação e que não conflitar as demais disposições deste contrato.

3.4. Manter-se, durante toda a execução, em compatibilidade com as obrigações assumidas quando da contratação, principalmente as relativas às exigências de regularidade fiscal, cujos documentos comprobatórios constam do processo de dispensa de licitação retrocitada.

3.5. Elaborar os projetos das adequações elétricas iniciais e de instalação do elevador, ficando a execução desses projetos sob a responsabilidade da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA IV – OBRIGAÇÕES DA LOCATÓRIA

4.1. Apresentar ao **LOCADOR** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de seu recebimento, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Para este registro será utilizado o documento mencionado no subitem 2.2.1 acima;

4.2. Além do aluguel convencionado no presente instrumento, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, a partir da assinatura do presente instrumento, as despesas de imposto predial, taxas municipais, taxas de luz, água e esgoto, seguro contra incêndio, as quais deverão ser pagas nos seus vencimentos, assim como as multas a que der causa por inobservância à legislação aplicável a bens compatíveis com o imóvel objeto do presente contrato, durante toda a sua vigência.

4.3. Manter a área locada em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, com todas as instalações, aparelhos e acessórios.

4.4. Deverá devolver a área objeto da locação, ao término do contrato, ou mediante rescisão, somente após verificação prévia do **LOCADOR**, comprovando suas condições de uso perfeito adequado, ressalvado o desgaste pelo uso normal.

4.4.1. Para efeito de verificação de que trata o item 4.4, será utilizada como referência a Ata de Vistoria do estado geral do prédio, Anexo I do presente contrato;

4.5. Cumprir as disposições trazidas no art. 23 da Lei 8.425/91, desde que não conflitem com as demais disposições do presente contrato.

4.6. Não realizar benfeitorias úteis sem prévio consentimento do **LOCADOR**. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio do **LOCADOR**.

4.7. Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba. Nesta hipótese, caso os reparos decorram de exigências legais ou que visem à segurança de pessoas ou seus bens materiais, a



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

LOCATÁRIA, por iniciativa própria, poderá efetuar as adequações necessárias e, posteriormente, ressarcir-se mediante compensação em função de aluguéis futuros.

4.7.1. Em caso de realização de benfeitorias necessárias, a **LOCATÁRIA** adotará as devidas medidas para a realização da obra, com direito à dedução dos gastos apurados. Neste caso, o **LOCADOR** será notificado para tomar todas as providências visando sanar o problema ocorrido. Diante do silêncio do locador, num prazo de 05 (cinco) dias, ou recusa, a **LOCATÁRIA** reserva-se o direito de tomar todas as medidas necessárias para a execução dos serviços necessários, pelos seus próprios meios. Neste caso, os custos incorridos deverão ser ressarcidos pelo **LOCADOR**, mediante pagamento ou desconto no valor de aluguéis devidos.

4.7.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas pelo **LOCADOR**, serão realizadas pela **LOCATÁRIA**, com direito a dedução dos gastos apurados.

4.7.3. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis. Este tipo de benfeitorias poderá ser executado pela **LOCATÁRIA**, desde que sua execução e não afete a estrutura e substância do imóvel.

4.8. A **LOCATÁRIA** poderá, desde que não implique na modificação da estrutura do prédio, adaptar as áreas locadas e objeto do presente contrato, às suas atividades, nelas realizando modificações, melhoramentos e benfeitorias, as quais se incorporarão, findo o contrato, ao imóvel, com exceção das divisões, móveis, aparelhos de iluminação, aparelhos de ar condicionados e exaustão, que poderão ser retirados.

4.9. Para efeito do item anterior, as alterações realizadas no imóvel durante a vigência do presente contrato e com consentimento expresso do **LOCADOR** não serão recompostas pela **LOCATÁRIA** ao término da locação.

4.10. Quando do encerramento deste contrato, entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que recebeu, ressalvadas as hipóteses de alterações tratadas nos subitens acima. Assim como, proceder à entrega do imóvel independentemente de notificação ou interpelação judicial

CLÁUSULA V – DA VIGÊNCIA

5.1. A vigência do presente contrato iniciará a partir da data de sua assinatura e terá duração de 120 meses, podendo ser prorrogado a critério das partes.

CLÁUSULA VI – DO PREÇO

6.1. O preço inicial mensal do aluguel objeto deste contrato, referente ao prédio descrito na Cláusula I, é de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**.

CLÁUSULA VII – DO REAJUSTE

7.1. O reajuste do aluguel será anual, a partir da data de vigência do presente contrato, de acordo com a variação do IPC-FIPE ou outro índice, aplicáveis conforme fórmula abaixo, que vier a ser estabelecido pelo Governo Federal, podendo as partes, entretanto, reajustar o valor locatício por convenção entre as mesmas, em prazos anuais, prevalecendo, de qualquer forma, as regras vigentes para locação comercial.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

$$R = \left[\left(\frac{I - I_0}{I_0} \right) \right] \times P$$

onde:

R = Valor do reajuste

I = Índice da data do reajuste

I₀ = Índice da data da apresentação da proposta ou do último reajuste concedido.

P = Valor contratual a ser reajustado.

7.2. Incumbirão ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso e demonstração analítica de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, bem como sua apresentação no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data que terá direito ao reajuste. Findo este prazo, a Contratada não fará jus às diferenças do período sem reajuste que decorrer de seu atraso.

7.3. Transcorrido o período de 60 meses de vigência do contrato, o aluguel será renegociado, independentemente do índice de correção utilizado até então.

7.4. As despesas com a presente locação correrão por conta do Programa de Trabalho 02.061.0569.4257.0001 e Elemento da Despesa 3390.36, Nota de Empenho nº 2012NE0001581 emitida em 26 de julho de 2012.

CLÁUSULA VIII – DO PAGAMENTO

8.1. O LOCADOR deverá apresentar o recibo de aluguel até o 3º (terceiro) dia útil do mês subsequente ao vencido, e o pagamento será efetuado, mediante depósito em conta corrente, no prazo de 05 dias úteis da data do atesto do referido recibo.

8.1.1. O recibo deverá ser entregue ao Executor do Contrato e deverá ser atestado até 03 (três) dias da data do recebimento, prazo em que deverá ser encaminhado para o Núcleo de Planejamento, Orçamento e Finanças da Justiça Federal, para efetuar o pagamento.

8.2. Do valor constante no subitem 6.1 serão deduzidos os encargos e impostos em conformidade com as determinações legais, sendo depositado o valor líquido, conforme item 8.1, deste contrato.

8.3. Todo e qualquer pagamento decorrente da presente licitação estará condicionado à comprovação da regularidade da Contratada com a Seguridade Social, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, a Dívida Ativa da União e Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, todos em vigor na data do pagamento, nos quais conste o CNPJ da Contratada.

CLÁUSULA IX – DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

9.1. Em caso de atraso, por parte da LOCATÁRIA, na emissão da Ordem Bancária, em favor do LOCADOR, esta terá o direito ao pagamento, acrescido da variação do IPC-FIPE, ou outro índice que vier a substituí-lo, compreendido desde a data estipulada para o pagamento da parcela até a data de efetivo adimplemento, conforme art. 40, XIV, d, da Lei 8.666/93.

9.2. Ocorrendo atraso por parte da LOCATÁRIA, o LOCADOR poderá emitir Ordem Bancária visando o pedido de compensação financeira. Neste caso, o pagamento será feito por meio de depósito na conta corrente do locador, ficando dispensada a necessidade de autenticação bancária.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

CLÁUSULA X – ALTERAÇÃO E RESCISÃO

10.1. Este contrato poderá ser alterado e rescindido, unilateralmente ou por acordo entre partes, nos termos do artigo 9º da Lei 8.245/91, e pela LOCATÁRIA quando configuradas as hipóteses dos incisos I, II, do art. 58; I, II, do art. 65 e 77, 78 e 79, todos da Lei 8.666/93.

10.2. No caso de rescisão do contrato, e desde que não tenham sido infringidas quaisquer das cláusulas do instrumento, as partes ficam desobrigadas do pagamento de multa prevista no parágrafo único do artigo 571 da Lei 10.406/02, desde que se manifeste por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA XI – PENALIDADES

11.1. Pela inexecução parcial deste contrato, aplicar-se-á, no que couber, o disposto no art. 87 da Lei 8.666/93, c/c os arts. 43 e 44 da Lei 8.245/91.

11.2. Pelo descumprimento de obrigações acessórias (e.g. não apresentação de comprovantes relativos à sua regularidade fiscal) o locador fica sujeito à penalidade de 1% (um por cento) sobre o valor do aluguel relativo ao mês de inadimplemento.

CLÁUSULA XII – FISCALIZAÇÃO

12.1. A execução do contrato será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da LOCATÁRIA, mediante o Executor do Contrato – Supervisor da Seção de Apoio Judiciário e Administrativo da Subseção Judiciária de União da Vitória, o qual tem autoridade para exercer, em nome da Justiça Federal de 1º Grau no Paraná, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

12.1.1. à conformidade das condições ou exigências impostas pelo locador com as contidas neste contrato;

12.1.2. à adequação dos procedimentos utilizados pelo locador em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste contrato.

12.2. A fiscalização de que trata o item anterior será exercida no interesse da Locatária, não excluindo a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando co-responsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

CLÁUSULA XIII – DO FORO

14.1. Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste ajuste, elegem as partes o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, Subseção de Curitiba.

14.2. A execução do presente contrato será regida pelas disposições contidas nas Leis nº 8.245/91, 8.666/93 e demais normas pertinentes à matéria.

14.3. Os casos omissos serão resolvidos por mútuo entendimento das partes contraentes e constituirão objeto de termo aditivo ao presente contrato, tudo de acordo com os preceitos da Lei nº 8.666/93.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

E por estarem juntas e acordadas, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor, forma e data.

Curitiba, 02 de agosto de 2012.



Justiça Federal - SJPR
Friedmann Wendpap
Juiz Federal Diretor do Foro



MATTIOLA & MATTIOLA LTDA.
Valério Mattioli
Sócio-Administrador



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

1. Objeto

Vistoria técnica em imóvel de propriedade de Mattioli & Mattioli Ltda., com o intuito de estudar a viabilidade de aproveitamento pela Justiça Federal – Seção Judiciária do Paraná.

2. Localização do Imóvel

O referido imóvel localiza-se na Rua Cel. João Gualberto, 533, esquina com a Avenida Manoel Ribas – Centro – União da Vitória/PR, a cerca de 230 m da atual sede da Justiça Federal.



Foto 1 – Vista aérea com a localização do imóvel vistoriado.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

3. Histórico

Em 13/04/2012, a área técnica desta seccional realizou a vistoria do imóvel que originou o presente laudo. Na oportunidade, foi realizado um registro fotográfico das instalações prediais, através do qual foi possível relatar as condições originalmente disponibilizadas pelo proprietário.

4. Características do imóvel

Trata-se de uma edificação de padrão comercial, com 2.060,30 m² distribuídos em 3 (três) pavimentos (térreo, 1º pavimento e 2º pavimento), além de 274,00 m² de estacionamento privativo.

Com base na matrícula do Registro de Imóveis, é possível constatar que a edificação é nova, tendo sido concluída no dia 19/12/2011.

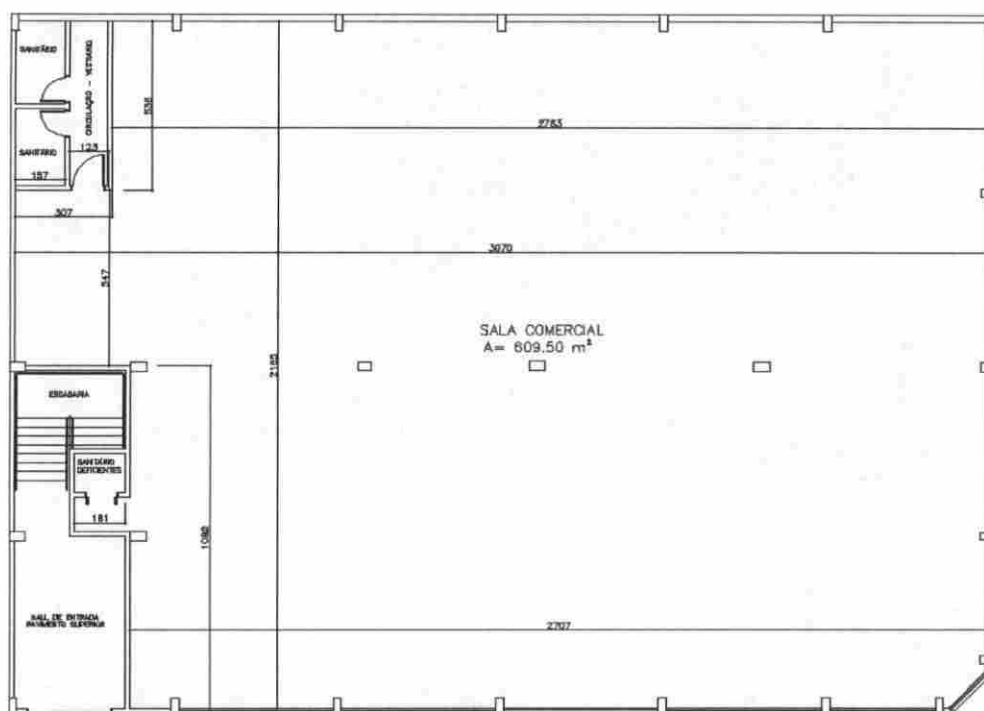


Figura 1 – Planta baixa do pavimento térreo.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

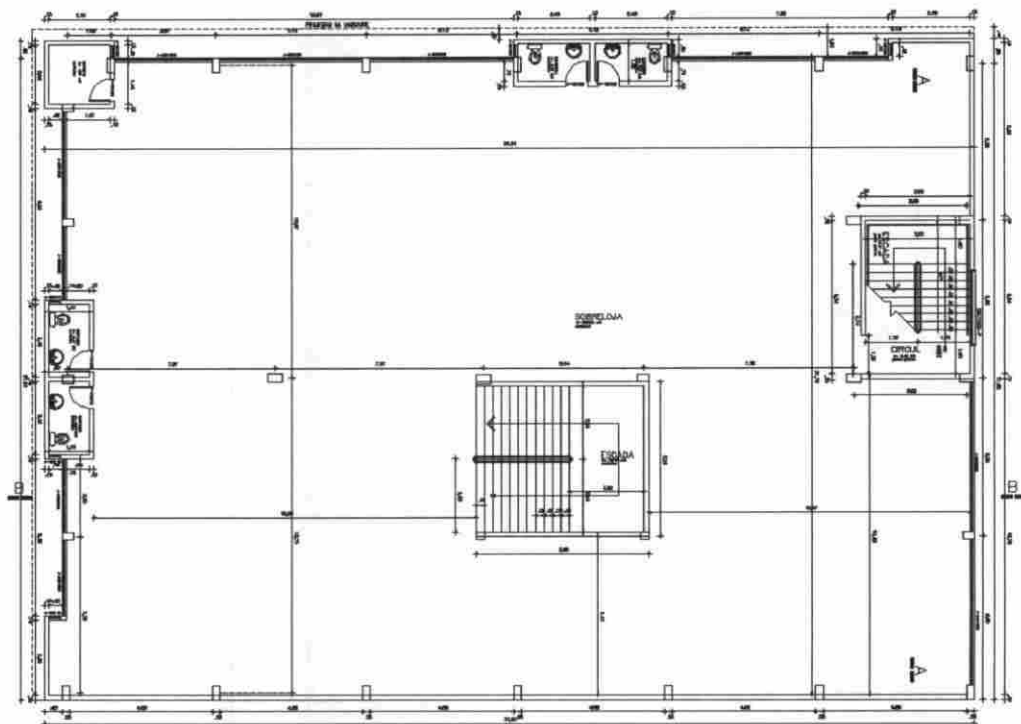


Figura 2 – Planta baixa do 1º pavimento.

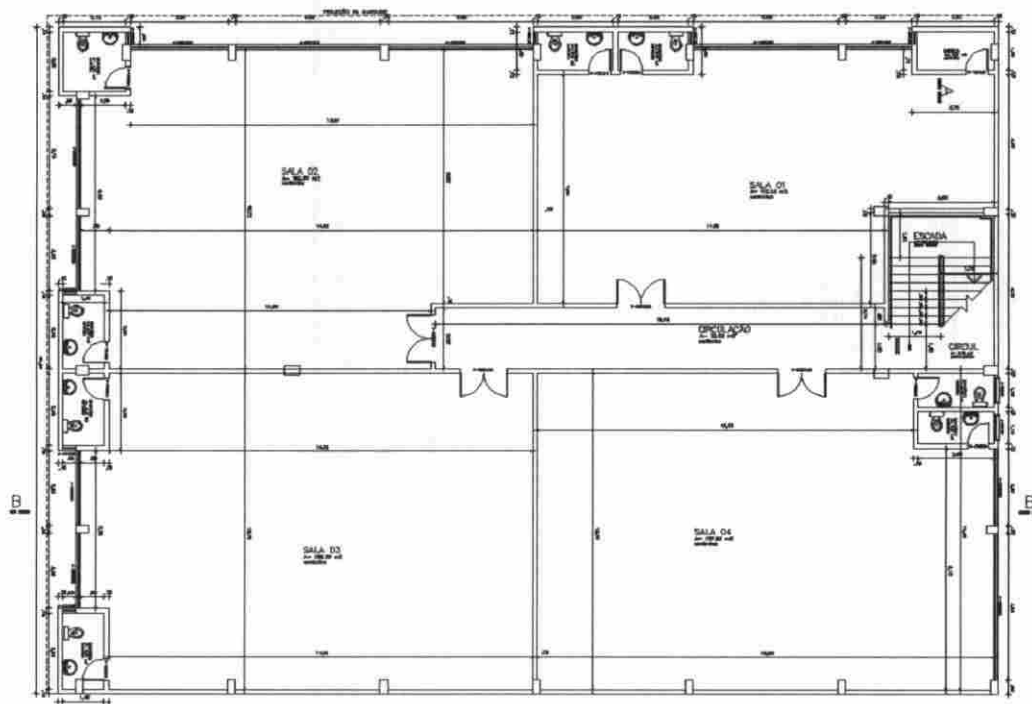


Figura 3 – Planta baixa do 2º pavimento.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

4.1. Externamente

As fachadas principais da edificação são revestidas por pastilhas cerâmicas conjugadas em duas tonalidades.

Na demais fachadas (lateral e fundos), o revestimento é constituído por chapisco, emboço e reboco, além de pintura do tipo textura.

A área referente ao estacionamento comporta aproximadamente 10 veículos e encontra-se pavimentada com blocos intertravados de concreto.



Foto 2 – Fachadas principais da edificação.

Assinatura manuscrita no canto inferior direito da página.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ



Foto 3 – Estacionamento privativo da edificação.

4.2. Internamente

Internamente, a edificação possui as seguintes características:

- paredes: - revestimento tradicional, com acabamento composto por emassamento e pintura;
- banheiros: - revestimento em azulejo;
- bacia sanitária com caixa acoplada, cor cinza;
- balcão de madeira com tampo de granito;
- piso: - cerâmico 40 cm x 40 cm;
- peitoris e soleiras: - granito;
- forro: - térreo: forro mineral;
- 1º e 2º pavimentos: placas de gesso;



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

- iluminação:
 - térreo e 1º pavimento: luminárias de sobrepor;
 - 2º pavimento: não há luminárias instaladas;
 - escadas: luminárias de embutir e blocos autônomos de emergência;
- esquadrias:
 - portas de acesso à edificação (térreo): vidro temperado, com folhas de correr;
 - portas internas: madeira lisa encabeçada, pintura verniz, com fechadura em aço inox e maçaneta do tipo alavanca;
 - janelas: alumínio anodizado, cor bronze escuro, com folhas fixas e do tipo maxim-ar;
- instalações:
 - elétricas: tubulações embutidas no piso e paredes, sem passagem da fiação para tomadas;
 - lógica e telefonia: tubulações embutidas no piso e paredes, sem passagem do cabeamento;
 - ar-condicionado: não há.
- entrada de energia: baixa tensão;
- sistema de prevenção e combate a incêndio: hidrantes e extintores.

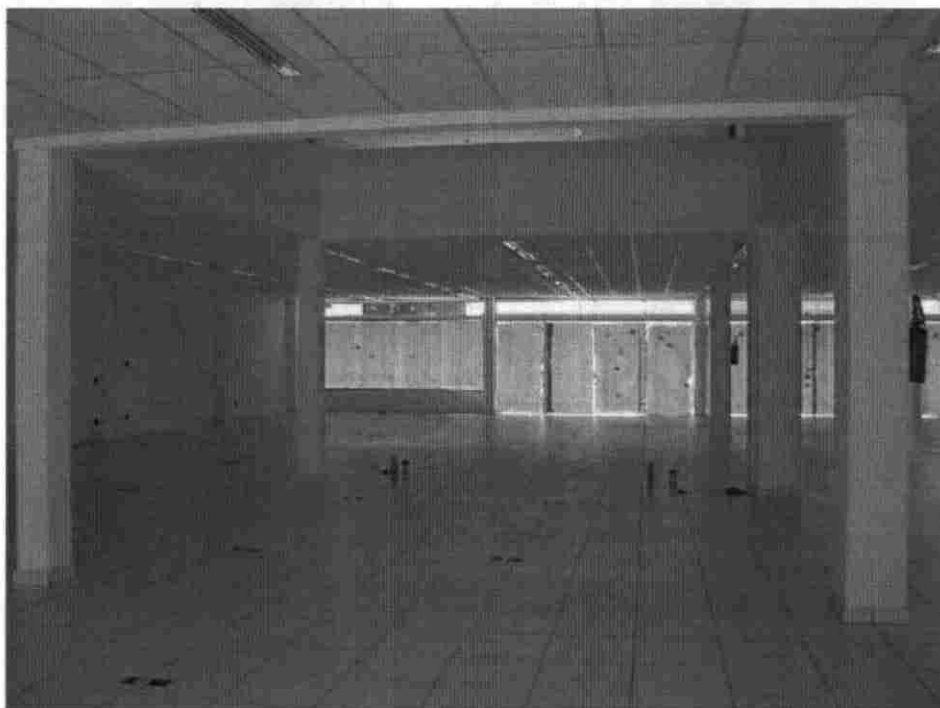


Foto 4 – Vista geral do pavimento térreo. Destaque para o piso cerâmico.





JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ



Foto 5 – Vista geral do pavimento térreo. Destaque para as luminárias de sobrepore e para o sistema de combate e prevenção de incêndios.



Foto 6 – Vista geral do pavimento térreo. Destaque para as instalações elétricas parcialmente executadas.

Assinatura manuscrita em tinta preta, acompanhada de uma linha decorativa curva.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

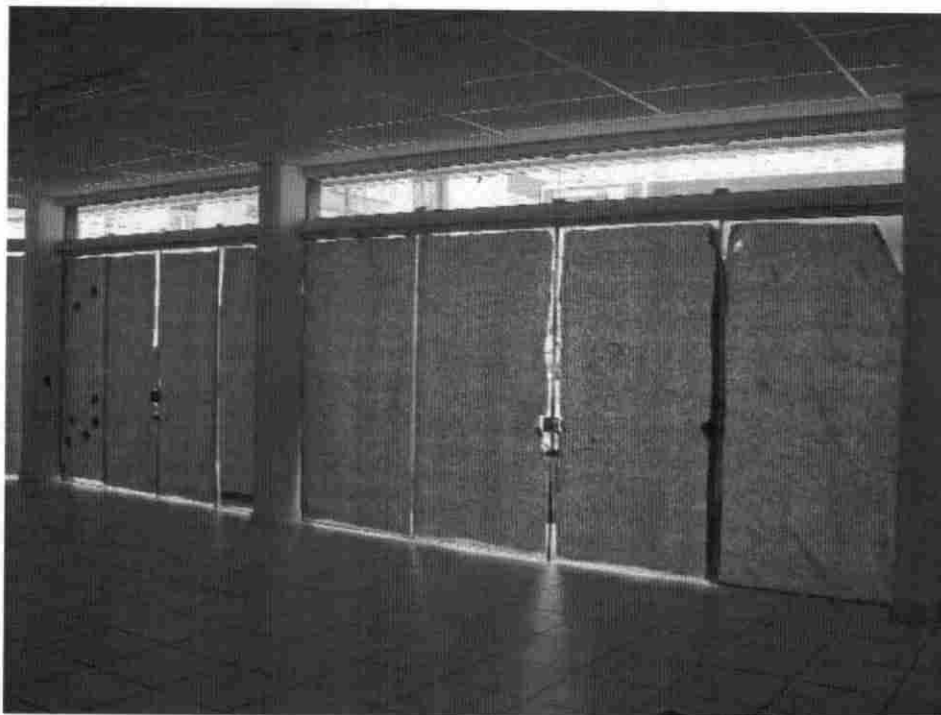


Foto 7 – Pavimento térreo. Destaque para as portas de acesso à edificação.



Foto 8 – Vista geral do 1º pavimento. Destaque para o piso cerâmico e para as luminárias de sobrepor.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ



Foto 9 – 1º pavimento. Destaque para as esquadrias de alumínio anodizado.



Foto 10 – Vista geral do 1º pavimento. Destaque para o sistema de combate e prevenção de incêndios, bem como para o vão onde deverá ser executada uma escada que interligue o térreo ao 1º pavimento.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

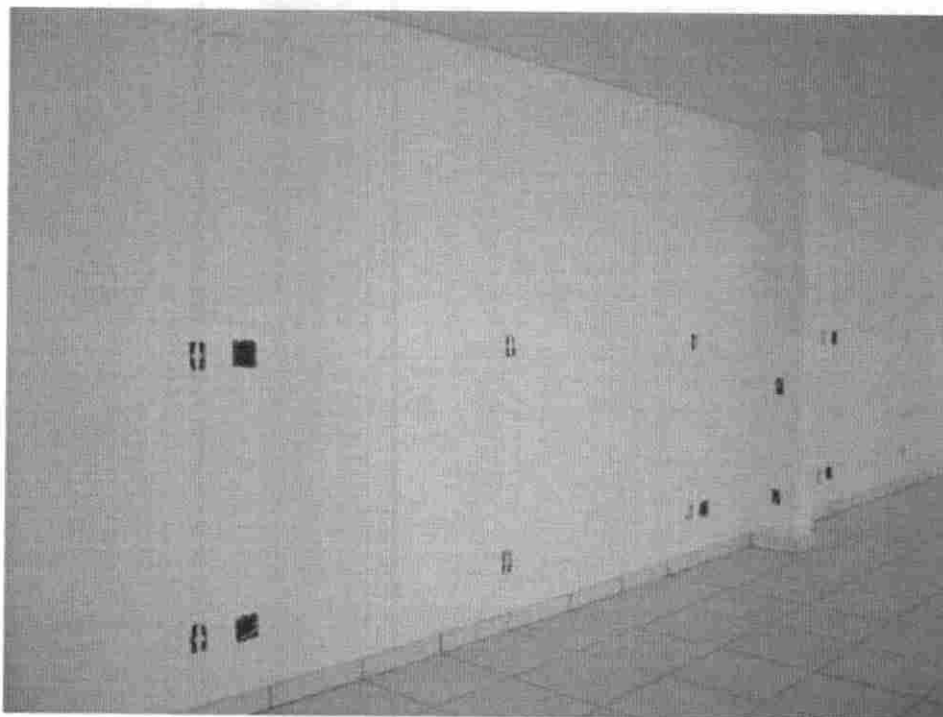


Foto 11 – 1º pavimento. Destaque para as instalações elétricas parcialmente executadas.



Foto 12 – Vista geral do 2º pavimento. Destaque para a inexistência de luminárias.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ



Foto 13 – 2º pavimento. Destaque para o piso cerâmico e esquadrias de alumínio anodizado.



Foto 14 – 2º pavimento. Destaque para as instalações elétricas parcialmente executadas.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

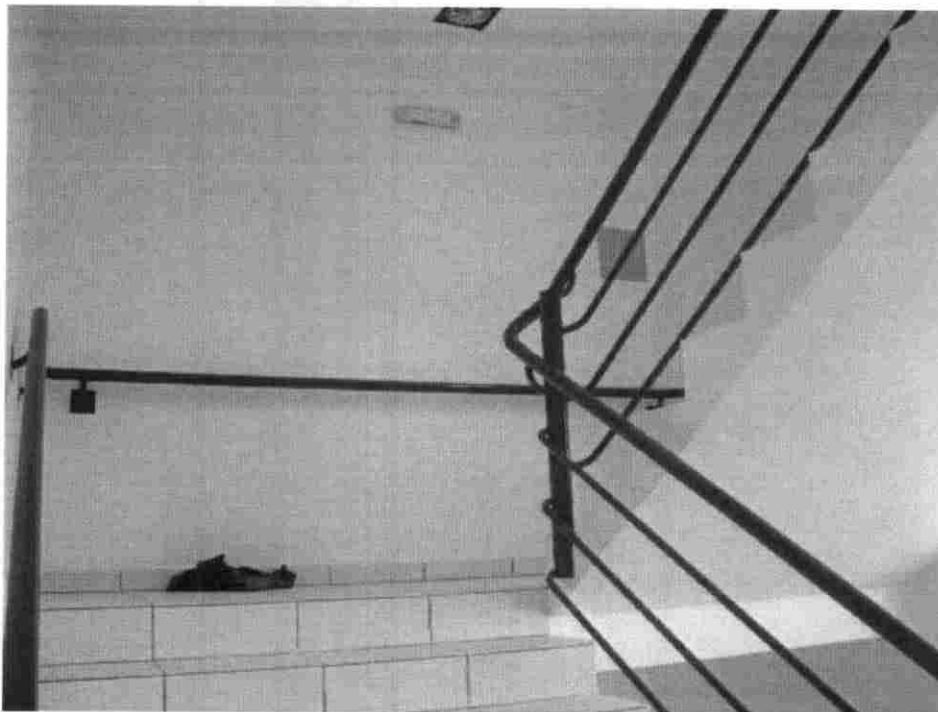


Foto 15 – Escada que interliga o térreo ao 1º pavimento. Destaque para o corrimão e guarda-corpo instalados, bem como para as luminárias de embutir e blocos autônomos de emergência.



Foto 16 – Banheiro do 1º pavimento. Destaque para o revestimento cerâmico, vaso sanitário e balcão com tampo de granito.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

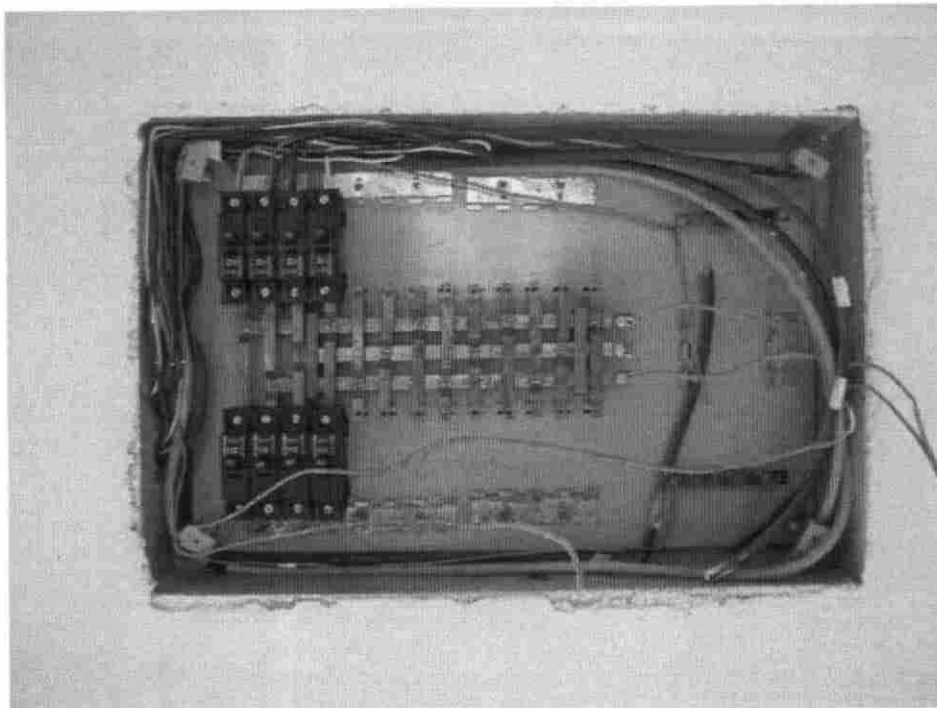


Foto 17 – Quadro elétrico.

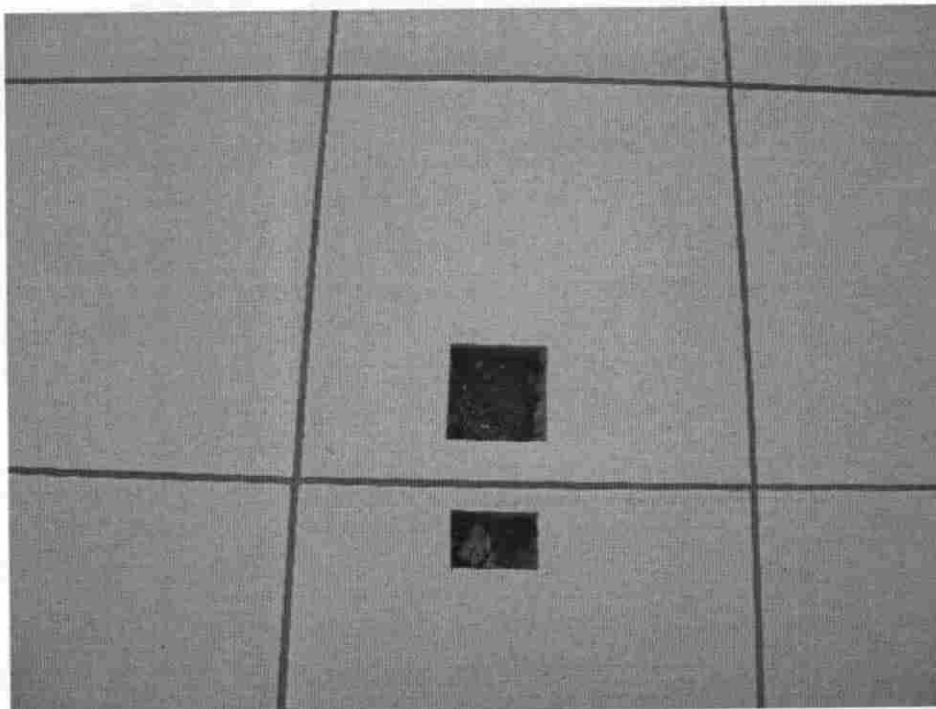


Foto 18 – Aberturas para instalação de caixas para piso.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

5. Conclusão

Com 2.060,30 m² de área, a edificação dispõe de uma estrutura que comporta a implantação da Justiça Federal de União da Vitória. Destaca-se, ainda, que o imóvel possui 274,00 m² de estacionamento privativo, espaço suficiente para abrigar os veículos oficiais e de boa parte dos magistrados e servidores.

Além disso, por se tratar de um imóvel concluído recentemente, as instalações existentes encontram-se em perfeito estado de conservação. Desta forma, não será necessária nenhuma grande intervenção para corrigir problemas decorrentes da ação do tempo ou do uso da edificação.

No entanto, é importante salientar que, para viabilizar a ocupação do imóvel, será necessária a execução de uma reforma geral, a qual deverá compreender, principalmente, os seguintes serviços:

- instalação de um elevador de passageiros que atenda a todos os pavimentos da edificação, tornando-a acessível a portadores de deficiência física;
- construção de escada que interligue o térreo ao 1º pavimento;
- finalização das instalações elétricas, de lógica e telefonia, as quais foram executadas apenas de forma parcial pelo proprietário;
- alteração da entrada de energia do prédio, com instalação de cabine de transformação;
- instalação de sistema de ar-condicionado;
- execução dos demais serviços necessários para delimitar os espaços destinados a abrigar as secretarias, gabinetes, salas de audiências, sala de perícias, SEAJA, contadoria, banheiros, copa e demais ambientes indispensáveis para o adequado funcionamento da Justiça Federal.

Curitiba-PR, 02 de agosto de 2012.


EDUARDO TOCHETTO
Analista Judiciário/Engenheiro Civil
Supervisor do Setor de Projetos

