



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

CONTRATO Nº 049/12, de locação de imóvel não residencial em Paranavaí, firmado entre a Justiça Federal de 1º Grau no Paraná e empresa TUPÁ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.

PA: 12.4.000060222-9

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 **TUPÁ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.774.775/0001-26, com seda na Rua Castro, 1610, Paranavaí/PR, neste ato representada por seus sócios Carlos Roberto Bertuol, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 3.977.312.0 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 542.044.299-04, residente e domiciliado na Rua Castro, 1610, Jd. Ouro Branco, Paranavaí, Estado do Paraná, Heitor César Chaves, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 4.843.729.0 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 729.347.199-87, residente e domiciliado na Rua Mateus, 335, Jd Ouro Branco, Paranavaí, Estado do Paraná e Paulo Ricardo Bertuol, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 4.557.977.8 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 807.255.899-49, residente e domiciliado na Rua Etoze Giovini, 2545, apartamento 201, Centro, Paranavaí, Estado do Paraná, a seguir designada de LOCADOR, celebram o presente instrumento, mediante as seguintes cláusulas e condições:

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 1.1 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 12.4.000060222-9.

CLÁUSULA I - OBJETO

1.1. Constitui objeto desta locação o imóvel não residencial, com matrículas de nº 12.750 e 12.751 no Registro de Imóveis, 2º Ofício, da Comarca de Paranavaí, localizado na Rua São Cristóvão, 144, Bairro Jardim Santos Dumont, em Paranavaí, com as seguintes áreas, assim distribuída:

Inscrição Imobiliária	Área Terreno	Área Construída	Número predial para fins de IPTU
12.751	1.833,45 m ²	1.237,50 m ²	144
12.750	647,10 m ²	x	144
12750/51	x	344,77 m ²	144
Área total	2.480,55 m²	1.582,27 m²	144



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

1.2. 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.

CLÁUSULA II – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

2.2. O LOCADOR compromete-se a entregar em 90 dias após a assinatura do contrato, área para rota de fuga e benfeitorias para estacionamento situado nas matrículas 12750, nos seguintes termos:

2.2.1. estacionamento coberto para 20 vagas com estrutura metálica e cobertas com telhas de metal zincado;

2.2.2. solo coberto de 15 cm de pedra brita grossa;

2.2.3. portão eletrônico com 10 (dez) controles de abertura e fechamento do sistema;

2.2.4. portão de acesso direto para área de estacionamento privativo a Subseção;

2.2.5. muro pintado e com cerca elétrica instalada;

2.2.6. implantação de 3 (três) novas câmeras que integrarão o atual sistema instalado na Subseção;

2.2.7. iluminação com lâmpadas tipo fluorescente fixadas nas estruturas.

2.3. 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 o 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.**

2.4. 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.

2.5. 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 retro citada.

CLÁUSULA III – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

3.1. Apresentar ao LOCADOR, após cumprimento das obrigações relativas a todas as adaptações previstas no subitem 2.2 deste instrumento, 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 1.2 acima.

3.2. 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.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

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

3.4. 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.

3.4.1. Para efeito de verificação de que trata o item 3.4, será utilizada como referência a Ata de Vistoria do estado geral do prédio, Anexo I do presente contrato.

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

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

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

3.7.1. 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.

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

3.7.3. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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 IV – DA VIGÊNCIA



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

4.1. A vigência do presente contrato iniciará a partir de 05/11/2012 e terá duração de 60 meses, podendo ser prorrogado a critério das partes.

4.1.1. Com o início da vigência deste contrato, cessam-se os efeitos legais do Contrato nº62/2007 cuja vigência teve início em 05/11/2007.

CLÁUSULA V – DO PREÇO

5.1. O preço inicial mensal do aluguel objeto deste contrato, referente ao prédio descrito na Cláusula I, é de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais)**.

CLÁUSULA VI – DO REAJUSTE

6.1. 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.

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

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.

6.2. 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.

CLÁUSULA VII – DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas com a presente locação correrão por conta do Programa de Trabalho 02.061.0569.4257.0001 e Elemento da Despesa 3390.39.10, Nota de Empenho nº 2012NE001756, emitida em 10 de agosto de 2012.

CLÁUSULA VIII – DO PAGAMENTO

8.1. A LOCADORA 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 5.1 serão deduzidos os encargos e impostos em conformidade com as determinações legais, sendo depositado o valor líquido, conforme item



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

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 da LOCADORA, 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.

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 Paranavaí, 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.



JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ

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

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

13.2. 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.

13.3. 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.

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

Curitiba, 15 de AGOSTO de 2012.

Justiça Federal - SJPR
Friedmann Anderson Wendpap
Juiz Federal Diretor do Foro

Carlos R. Bertuol
Tupã Administradora de Imóveis Ltda.
Carlos Roberto Bertuol
Sócio

Heitor César Chaves
Tupã Administradora de Imóveis Ltda.
Heitor César Chaves
Sócio

Paulo Ricardo Bertuol
Tupã Administradora de Imóveis Ltda.
Paulo Ricardo Bertuol
Sócio