

CONTRATO COMPAGAS 018/2011**CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA PARANAENSE DE GÁS – COMPAGÁS E JATOBÁ AGRICULTURA, PECUÁRIA E INDÚSTRIA S.A.**

LOCADORA: JATOBÁ AGRICULTURA, PECUÁRIA E INDÚSTRIA S.A., pessoa jurídica de direito privado sediada na Avenida Sete de Setembro, nº 6.350, nesta cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.434.529/0001-01, neste ato representada por seu Diretor Financeiro, Sr. **Guilherme de Souza Pinto Muradás**;

LOCATÁRIA: COMPANHIA PARANAENSE DE GÁS – COMPAGAS, sociedade de economia mista, com sede em Curitiba, estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.535.681/0001-92, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. **Luciano Pizzatto**, e por seu Diretor de Administração e Finanças, Sr. **Cláudio José de Almeida Camargos**.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas, respectivamente designadas como **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, mediante as cláusulas adiante, têm entre si justo e contratado e resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente Contrato, decorrente da **DISPENSA DE LICITAÇÃO COMPAGAS nº 002/2011** e autorizado em Reunião de Diretoria, que será regido pela Lei Estadual 15.608/07 e pela Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, que após lidas e achadas conforme pela **LOCADORA**, reconhece sua vinculação ao presente instrumento; e pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira: DO OBJETO

I.1. Constitui-se objeto do presente contrato a locação não residencial consoante disposições da Lei nº 8.245/91 e o adiante consignado, as unidades n.ºs **602, 603, 604, 701, 702, 703 e 704 localizadas no Edifício "Centro Empresarial Jatobá"**, sito na Rua Pasteur, nº 463, esquina com rua Silva Jardim, nesta cidade de Curitiba, contendo as seguintes áreas:

Unidade	Área		Vagas de
	Privativa	Total	
602	200,4500	264,6627	1
603	202,2500	266,8009	1
604	200,4500	264,6627	1
701	207,5600	273,1086	1
702	202,3600	266,9316	1
703	207,5600	273,1086	1
704	202,3600	266,9316	1

§ **Único:** O objeto da locação, acima descrito, é entregue neste ato pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em perfeitas condições de uso, conforme laudo de

vistoria efetuado pelas partes, assinado pelas mesmas, declarando a **LOCATÁRIA** que tudo está em perfeita ordem, pelo que assume o compromisso de 30 (trinta) dias antes da desocupação, solicitar à **LOCADORA** por escrito uma nova vistoria para constatação da manutenção do mesmo objeto da locação, no mesmo estado em que recebeu, salvo os desgastes naturais do tempo.

Cláusula Segunda: DO PRAZO

O prazo locatício acordado pelas partes será de 24 (vinte e quatro) meses, com início em **15 de abril de 2.011 e término em 14 de abril de 2.013**, podendo, se for interesse das partes, ser prorrogado. Caso contrário, deverá o objeto da locação ser desocupado imediatamente pela **LOCATÁRIA**, sem necessidade de qualquer interpelação judicial ou extra-judicial por parte da **LOCADORA**. Deverá, portanto, a **LOCATÁRIA**, desde que tenha interesse na prorrogação do contrato, comunicar à **LOCADORA**, por escrito e com antecedência de 30 (trinta) dias, seu desejo na continuidade da locação.

§ Primeiro: Finda ou rescindida a locação, deverá o respectivo o objeto ser restituído imediatamente pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, em perfeitas condições de uso e no mesmo estado de conservação em que foi entregue, salvo as deteriorações provenientes do desgaste natural, conforme termo de vistoria efetuado quando do início da locação inicial realizada no ano de 2000 e sendo a mesma ratificada na assinatura do presente do contrato.

Cláusula Terceira: DO PREÇO DA LOCAÇÃO

Os alugueres totais mensais das unidades **602, 603, 604, 701, 702, 703 e 704**, a serem pagos pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, será de **R\$ 52.832,10** (cinquenta e dois mil, oitocentos e trinta e dois reais e dez centavos), e vencerá no 5º dia útil do mês posterior ao vencido, mediante quitação de bloqueto bancário ou depósito na conta da **LOCADORA** (nº 02941-39, existente no Banco 399 – HSBC - agência nº 0357), valendo o comprovante de depósito quando correta a importância e quando obedecido o prazo estipulado, como comprovante da respectiva quitação.

Unidade	Valor Mensal da Locação R\$
602	7.287,12
603	7.843,44
604	7.386,90
701	7.706,14
702	7.531,77
703	7.706,14
704	7.370,54

§ Primeiro: Sempre que o dia 05 (cinco) de cada mês não corresponder a dia de funcionamento bancário, o vencimento do aluguel mensal ficará prorrogado para o dia imediatamente posterior de abertura dos Bancos.

§ Segundo: Na falta de pagamento do aluguel no prazo estipulado no parágrafo anterior, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada ao pagamento de multa moratória de 2%

(dois por cento) sobre o aluguel devido. Se o período de atraso for superior a 30 (trinta) dias, incidirão, além disso, a correção monetária calculada pelo índice previsto na Cláusula Quarta deste Contrato, e juros de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor do débito devidamente corrigido.

Cláusula Quarta: REAJUSTES/REVISÃO

Cláusula Quarta: O valor locatício será reajustado, decorridos sempre 12 (doze) meses do prazo de vigência da locação e com cálculo sobre o imediatamente anterior, através do IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado), divulgação da Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta ainda que ocasional, pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), divulgação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Na falta de qualquer um dos anteriormente mencionados, o reajuste se fará por índice substitutivo que indique a inflação no período, ainda que idêntico ao que vier a ser permitido por efeito legal, para reajustes de novas locações para fins comerciais, a ser escolhido de comum acordo entre as partes, sem prejuízo, não existindo a concordância mútua, do direito da **LOCADORA** se utilizar de medidas judiciais cabíveis;

§ Primeiro: Havendo disposição legal subsequente à presente contratação, admitindo e/ou permitindo a correção de alugueres, em periodicidade inferior à acima mencionada, fica convencionado que a periodicidade de atualização dos reajustes contratados, far-se-á no prazo menor que for permitido e através dos índices acima mencionados ou por outro qualquer que vier a ser adotado para correção de alugueres de imóveis destinado para uso comercial.

§ Segundo: Independentemente das correções efetivadas, decorridos 03 (três) anos de vigência da locação a que se refere o presente instrumento, não existindo acordo entre as partes sobre a revisão do valor locatário, formalizado devidamente em até 30 (trinta) dias antes de decorridos os três anos ora referidos, poderá a **LOCADORA** se utilizar da Ação Revisional prevista na Lei 8.245/91, para a fixação de novo aluguel e conforme parâmetros ditados pelo mercado imobiliário na cidade de Curitiba;

Cláusula Quinta: DA FINALIDADE e USO

A **LOCATÁRIA** compromete-se a utilizar o objeto da locação a que se refere o presente instrumento única e exclusivamente para a prática de sua atividade comercial. O uso do objeto da locação deverá obedecer, integralmente, o contido no Regulamento Interno do Edifício "Centro Empresarial Jatobá", de modo que o convívio com os Locatários das demais unidades autônomas seja sempre respeitoso e harmonioso.

§ Primeiro: Para que a **LOCATÁRIA** possa regularizar suas atividades no objeto da locação de que trata o presente instrumento, compromete-se a **LOCADORA** a fornecer e firmar todos os documentos necessários ao requerimento das licenças necessárias à prática das atividades da **LOCATÁRIA** e exigidas pelos órgãos públicos, que sejam de sua alçada, sob pena de, assim não ocorrendo, sujeitar-se à aplicação das penalidades estipuladas neste instrumento, independentemente de operar-se sua rescisão por culpa exclusiva da **LOCADORA**. A **LOCADORA**,

entretanto, não se vinculará, por decorrência de qualquer ato praticado, visando à obtenção de qualquer das licenças indispensáveis à instalação da **LOCATÁRIA** no objeto da locação, como responsável direta ou indireta na obtenção das licenças, o que fica a cargo exclusivo da mesma **LOCATÁRIA**.

§ Segundo: A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder, transferir ou emprestar, total ou parcialmente o imóvel locado, sem que haja prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**. A **LOCATÁRIA** responsabiliza-se, ademais, pela obediência e respeito ao Regulamento Interno do Edifício Centro Empresarial Jatobá, o qual passa a fazer parte integrante deste contrato.

Cláusula Sexta: ENCARGOS ACESSÓRIOS

Juntamente com o valor do aluguel, a **LOCATÁRIA** reembolsará à **LOCADORA** mensalmente o equivalente a 1/12 (um doze avos) do imposto predial e taxas correlatas relativas às unidades objeto da LOCAÇÃO, desde que a **LOCADORA** faça prova dos valores que recaem sobre o objeto da locação, e que estejam os mesmos conforme lançados pela Prefeitura Municipal de Curitiba.

§ Primeiro: A **LOCATÁRIA** pagará diretamente à respectiva fornecedora as importâncias devidas e referentes ao consumo de luz, específico ao objeto da locação, bem como as despesas ordinárias de condomínio, conforme o valor lançado e/ou devido, correspondente a cada unidade autônoma e vaga de garagem, devendo exibir, quando solicitado pela **LOCADORA**, os devidos comprovantes de quitação.

§ Segundo: A **LOCADORA** deverá anualmente realizar Assembléia Ordinária com o objetivo, dentre outros, de prestar contas aos condôminos locatários dos valores pagos a título de despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio.

§ Terceiro: A **LOCATÁRIA** fará jus ao reembolso das despesas extraordinárias quando as mesmas forem inclusas no boleto de cobrança bancária, cujo reembolso dar-se em 5 (cinco) dias a contar do pagamento, podendo, a qualquer tempo, solicitar à **LOCADORA** esclarecimentos sobre a composição da taxa de condomínio.

Cláusula Sétima: DAS ALTERAÇÕES, CONSERVAÇÃO E VISTORIA DO OBJETO DA LOCAÇÃO

Não poderá a **LOCATÁRIA** fazer modificações ou transformações no objeto da locação, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo, sem que haja prévio consentimento por escrito da **LOCADORA** e do próprio Condomínio Edifício "Centro Empresarial Jatobá", sendo que neste ato a **LOCADORA** já autoriza a **LOCATÁRIA** a realizar todas as obras internas necessárias à adaptação das unidades às suas necessidades e à prática de suas atividades no local, exceção daquelas ligadas à própria estrutura do Edifício, para as quais deverá existir autorização expressa, não só da **LOCADORA** como do próprio Condomínio, além daquelas de competência dos órgãos públicos respectivos.

§ Primeiro: As benfeitorias úteis feitas no objeto da locação com a concordância da **LOCADORA** ficarão incorporadas às autônomas passando a fazer parte integrante

como propriedade da **LOCADORA**, não dando à **LOCATÁRIA** direito de retenção ao término da locação, nem lhe possibilitando a exigência de qualquer exigência de indenização por conta das mesmas;

§ Segundo: Não se compreendem nas disposições do parágrafo primeiro acima, as benfeitorias voluptuárias, nem a introdução no objeto da locação de móveis e desmontáveis (assim como balcões, divisórias, guichês, cofres, tapetes ou correlatos), os quais não se incorporarão às unidades autônomas, devendo ser, por consequência, objeto de retirada pela **LOCATÁRIA** quando finda a locação.

§ Terceiro: Adaptações e melhoramentos nas unidades autônomas, feitas pela **LOCATÁRIA** e com autorização expressa da **LOCADORA**, deverão ser revertidas quando da desocupação respectiva, a fim de restituir o objeto da locação à situação anterior e original, ressalvadas as disposições contidas no parágrafo segundo retro.

§ Quarto: Qualquer identificação visual, tais como anúncios luminosos ou através de placas identificadoras de qualquer espécie, para colocação nas partes externa e interna do Edifício "Centro Empresarial Jatobá", somente poderá ser utilizada mediante prévia e escrita autorização da **LOCADORA** e do Condomínio, ainda que em expedientes próprios e distintos, não implicando qualquer recusa do último como causa para não continuidade da locação.

Cláusula Oitava: OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** se obriga a conservar o objeto da locação, com todos os seus componentes funcionando normalmente, obrigando-se, igualmente, a efetuar os reparos que se apresentarem necessários, desde que estes não sejam provenientes de defeitos anteriores ao início da locação, cuja obrigação neste caso será da **LOCADORA**. Para cumprir a obrigação de conservação, a **LOCATÁRIA** se obriga a adotar todas as providências que estiverem ao seu alcance, inclusive reposição no caso de quebra, extravio, furto ou outra causa, a fim de que, finda a locação, possa efetuar o cumprimento integral da obrigação ora assumida.

A **LOCADORA** se obriga a manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação exigidas na assinatura do presente contrato.

Cláusula Nona: VISTORIAS

À **LOCADORA** fica assegurado o direito de, através de prepostos credenciados, vistoriar o objeto da locação fora do horário comercial, desde que mediante acordo prévio com a **LOCATÁRIA** do dia e horário da visita, e com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis.

Cláusula Décima: DOS SERVIÇOS E UTILIDADES INCLUSOS

Estão inclusos nos custos da locação, sendo que a **LOCADORA** compromete-se, desde logo, a fornecer e disponibilizar à **LOCATÁRIA**, as seguintes vantagens no IMÓVEL, as quais, durante o prazo de vigência deste contrato, deverão ser mantidas em perfeito estado de funcionamento no local ou, em caso de defeitos

apresentados pelos equipamentos, reparadas ou substituídas com custos de manutenção e salários inclusos na taxa condominial:

- (i) Controle eletrônico de acesso a funcionários e visitantes ao prédio, com funcionamento 24 horas por dia;
- (ii) Serviços de monitoramento 24 horas;
- (iii) Gerador, o qual mantém em funcionamento os elevadores e a iluminação das áreas comuns;
- (iv) Sistema de circuito interno de vídeo;
- (v) Portaria 24 horas;
- (vi) Ar condicionado instalado em todas as salas, com manutenção sob responsabilidade do condomínio;
- (vii) Sistema de comunicação em fibra ótica e rádio.

Cláusula Décima-Primeira: DAS VISITAS EM CASO DE ALIENAÇÃO

No caso de o objeto da locação ser colocado à venda, independentemente do direito de preferência assegurado por Lei, a **LOCATÁRIA** se obriga a, transcorrido tal prazo, permitir a visita de terceiros interessados, fora de seu horário comercial, bastando que sejam agendadas com 02 (dois) dias úteis de antecedência e mediante aviso por escrito à **LOCATÁRIA**.

Cláusula Décima-Segunda: VIGÊNCIA EM RELAÇÃO A FUTUROS ADQUIRENTES

O contrato a que se refere o presente instrumento vigorará entre as partes signatárias e eventuais sucessoras a qualquer título, devendo ser integralmente respeitado pelo adquirente, no caso de alienação do objeto da locação à terceiros, a qualquer título, nos termos do disposto do artigo 8º da Lei 8245/91, desde que o presente contrato seja registrado, pela **LOCATÁRIA**, no registro de imóveis competente.

Cláusula Décima-Terceira: DA RESCISÃO

Ocorrerá a rescisão do contrato a que se refere o presente instrumento, de pleno direito e independentemente da qualquer notificação judicial ou extrajudicial:

a) No caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o objeto da locação a obras que importem em sua reconstrução total ou que impeçam o seu uso por mais de 06 (seis) meses ou de forma definitiva;

b) no caso de Falência ou Liquidação Extra-Judicial da **LOCATÁRIA** ou da **LOCADORA**;

c) No caso de qualquer das partes infringir obrigação legal ou contratual, sendo que em relação à última prevista, desde que não exista outra previsão em contrário no presente instrumento;

Parágrafo Único: Ocorrendo desapropriação do objeto da locação, além do direito da **LOCADORA** como proprietária, fica ressalvado o direito da **LOCATÁRIA** de pleitear junto ao poder expropriante a indenização que por ventura entender devida.

Cláusula Décima-Quarta: DEVOLUÇÃO DO OBJETO DA LOCAÇÃO

A **LOCATÁRIA** fica obrigada, finda ou rescindida a locação, a restituir o objeto correspondente, totalmente desocupado e na conformidade com o previsto na cláusula oitava acima. Se a obrigação assumida não for cumprida, ficará a **LOCATÁRIA** obrigada a indenizar a **LOCADORA** por todos os danos ocasionados, segundo o valor médio de três orçamentos efetuados por empresas da escolha da **LOCADORA**, ficando o valor devido sujeito a acréscimo de correção monetária, calculada "pró-rata-die" e de juros de 12% (doze por cento) ao ano, também proporcionais e até o respectivo pagamento;

Parágrafo único: No término da locação, a entrega das chaves só será considerada efetivada mediante exibição do comprovante de quitação das despesas de energia elétrica e das despesas ordinárias de condomínio, aliada à efetivação do termo de vistoria próprio, com a constatação do cumprimento das obrigações de conservação assumidas pela **LOCATÁRIA**.

Cláusula Décima-Quinta: DAS PENALIDADES

Fica instituída uma multa equivalente ao valor máximo de 3 (três) alugueres vigentes na data da infração e esta será proporcional ao período remanescente de vigência do contrato, sem prejuízo do pagamento dos alugueres vencidos, exigível da parte que infringir qualquer das cláusulas e condições do presente instrumento contratual, ressalvada a aplicação de outra e tenha previsão própria, no caso de necessidade de ajuizamento de qualquer medida judicial pela parte prejudicada pelo inadimplemento.

Cláusula Décima-Sexta: DAS AÇÕES JUDICIAIS – DESPESAS

Em caso de ser necessária demanda judicial para solução de qualquer obrigação decorrente da locação de que trata o presente instrumento, a parte que der motivo à mesma ficará obrigada, além das penalidades acima previstas, ao pagamento dos honorários de advogado da parte vencedora, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, além de todas as despesas com o ajuizamento de qualquer feito.

Cláusula Décima-Sétima: DO FORO

Para dirimir eventuais dúvidas e/ou pendências decorrentes do presente instrumento contratual, fica eleito o foro central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, com expressa renúncia à qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Cláusula Décima-Oitava: DAS COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES ENTRE AS PARTES

As partes signatárias ajustam que toda e qualquer notificação e/ou aviso, de uma para outra, poderá ser efetuada por notificação extra judicial, carta-registrada, fax ou outra forma válida e com possibilidade de comprovação de recebimento.

Cláusula Décima-Nona: VALOR ORIGINÁRIO DO PRESENTE CONTRATO

Para fins contábeis estima-se o valor do presente contrato em R\$ 633.984,60 (seiscentos e trinta e três mil, novecentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos) para o período de 12 (doze) meses e estimado total de R\$ 1.267.969,20 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, novecentos e sessenta e nove reais e vinte centavos) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

Os recursos destinados ao pagamento das despesas deste contrato estão previstos no item orçamentário conta: 4100 subconta: 400561, do orçamento anual de Custeio da **COMPAGAS**.

Cláusula Vigésima: DA APLICABILIDADE

Fica expressamente convencionado que serão aplicadas ao presente contrato, além do constante nas cláusulas acima, as disposições legais contidas no Código Civil Brasileiro, previstas no capítulo destinado às locações de prédios urbanos, assim como as disposições constantes na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, naquilo em que não existir previsão própria no presente instrumento de contrato.

E, por assim estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento particular de contrato, feito em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, o que fazem perante 02 (duas) testemunhas, para que produza os efeitos de direito desejados.

Curitiba, de de 2011.

Pela locatária - **COMPANHIA PARANAENSE DE GÁS – COMPAGAS**

Luciano Pizzatto
Diretor Presidente

Cláudio José de Almeida Camargos
Diretor de Administração e Finanças

Pelo Locador - **JATOBÁ AGRICULTURA, PECUÁRIA E INDÚSTRIA S/A.**

Guilherme de Souza Pinto Muradas
Diretor Financeiro

Testemunhas:

Alice Juçara Rosa da Silva
CPF/MF nº 561.740.648-04

Cleusa Hercília P. L. Balão
CPF/MF nº 479.200.849-20