



CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ  
Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500  
email: cropr@cropr.org.br  
www.cropr.org.br

07/2017

FLS. 39  
PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6

**CONTRATO QUE CELEBRAM ENTRE  
SI O CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ E  
METROPOLE EMPREENDIMENTOS E  
ADMINISTRAÇÕES DE BENS LTDA-  
ME.**

Pelo presente instrumento contratual, as partes, de um lado o CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO PARANÁ, Pessoa Jurídica de Direito Público, Autarquia instituída pela Lei n. 4.324, de 14 de abril de 1964, e Regulamentada pelo Decreto n. 768.704, de 03 de junho de 1971, CNPJ 76.661.099.0001-34 com Sede à Avenida Manoel Ribas, 2281 – Bairro Mercês, na cidade de Curitiba/PR, por seu presidente, Dr. Aguinaldo Coelho de Farias, brasileiro, casado, cirurgião Dentista, portador da cédula de identidade nº 4.368.365-9 SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº. 633.990.759-87, e, por outro lado à empresa METROPOLE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÕES DE BENS LTDA-ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.550.744/0001-29, com Sede e foro na Avenida Pedro Taques, nº 294, zona 10 – CEP 87.030-008, na cidade de Maringá/Pr. Sendo administrada pelos Sócios Closivaldo Regilio de Souza, Agma Aparecida Gonzáles Sendeski, Jose Sendeski Neto, Claudinei Regilio de Souza. Com endereço para Notificações, Intimações e Citação, na Avenida Pedro Taques nº 294, Zona 10 ATRIUM – CENTRO EMPRESARIAL, Av. Bento Munhoz da Rocha Neto, 632 – Loja Térreo 17, que em razão da Dispensa de Licitação n. 04/2017, Processo n. 10/2017, ratificada pelo senhor Presidente, celebram entre si, o presente instrumento contratual, consoante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DA DENOMINAÇÃO**

O Conselho Regional de Odontologia do Paraná, representado pelo seu Presidente, já qualificado neste instrumento contratual, será denominada de **LOCATÁRIA** e a METROPOLE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÕES DE BENS LTDA-ME, será denominada de **LOCADORA**.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO**

O presente instrumento particular tem por objeto a locação da sala (s) comercial de nº 407, 4º andar, **TORRE NORTE**, com área de uso privativo de **156,09 m<sup>2</sup>** e área de uso comum do condomínio de **29,24 m<sup>2</sup>**, localizada (s) no – ÁTRIUM – CENTRO EMPRESARIAL, sito a Av. Bento Munhoz da Rocha Neto, nº 632 / Av. Pedro Taques nº 294 / Av. Horácio Raccanello Filho, 4660 – Zona 07, nesta cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, com divisas, metragens e confrontações descritas no teor da matrícula nº 115.101 do CRI 1º ofício da Comarca de Maringá – Paraná, com área total de 27.491,0366 m<sup>2</sup>, nos termos da averbação.

§1º. O imóvel é locado para instalação da Regional do Conselho Regional de Odontologia do Paraná naquela região.





CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ

Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500

www.cropr.org.br

FLS. 40  
PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6

2. A **LOCATÁRIA** suportará todas as despesas realizadas no imóvel para a instalação e o desenvolvimento de sua atividade comercial (todas as adequações internas consideradas como benfeitorias úteis ou voluptuárias). Tais benfeitorias deverão ser executas nos termos do inciso IX da cláusula sexta, e deverão ser levantadas ao final do contrato, salvo ajuste em contrário.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

O presente instrumento contratual terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura deste contrato e entrega e do recebimento das chaves, podendo ser prorrogado por períodos iguais, mediante acordo entre as partes, aplicando-se as regras previstas na Lei Federal n. 8.245/91.

**Parágrafo único:** Findo o prazo estipulado, se a **LOCATÁRIA** permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição da **LOCADORA**, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas por prazo indeterminado.

I - A **LOCATÁRIA** poderá dar por finda a locação a qualquer tempo, mediante notificação à Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

A **LOCATÁRIA** efetuará o pagamento em até 5 (cinco) dias úteis do mês subsequente à locação; contados da data da protocolização junto ao CRO/PR - Regional Maringá, instruído com a informação relativa ao mês de referência do pedido eu boleto para pagamento.

§1º. Será concedida carência de **60 dias** para pagamento do primeiro aluguel, prazo para que a **LOCATÁRIA** possa fazer as adaptações e instalações necessárias para o uso.

I - Vencendo o primeiro aluguel em **05/09/2017**.

II - A carência não se estende ao pagamento do rateio das despesas ordinárias de condomínio.

§2. Os valores relativos à área comum do imóvel (Despesas Condominiais) serão pagos seguindo os mesmos procedimentos do item anterior, apresentando também planilha demonstrativa de custos.

§3. A **LOCADORA** receberá os pagamentos citados, através de Boleto Bancário onde deverá informar o Banco, agência, conta corrente e o nome do responsável.

I - O boleto bancário será enviado pela **LOCADORA** com antecedência mínima de 5 (cinco) dias de seu vencimento.

II - Caso a **LOCATÁRIA**, por qualquer motivo ou razão, não consiga efetuar o pagamento por meio do boleto bancário, deverá entrar em contato com o





CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ  
Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500

**LOCADORA** no dia de vencimento ou no prazo de 1 (um) dia útil, solicitando dados para depósito em conta corrente.

FLS. 41  
PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6

III - O boleto referente a despesas proporcionais de condomínio, taxa de administração e rateio de seguro será emitido por **ATRIUM CENTRO EMPRESARIAL - CONDOMINIO (CNPJ/MF sob n.º27.023.661/0001-99)**.

§4. Vencido o prazo estipulado na cláusula 4ª, sem que o pagamento tenha sido realizado, incidirá multa correspondente a 2%(dois por cento) do valor do aluguel, juros moratórios na razão de 1% (um por cento) ao mês - "Pro rata die", acrescido de correção monetária, com base na variação do IGPM/FGV ou de menor índice, correspondente ao período de atraso.

I - Na hipótese da **LOCADORA** não se manifestar até que se efetive o pagamento relativo ao mês subsequente, o seu direito à cobrança de multa e correção monetária será extinto.

II - Observadas às mesmas formalidades mencionadas, o aluguel correspondente ao último mês de locação será devido até a desocupação do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

CLAUSULA QUINTA - DO PREÇO, DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO REAJUSTE.

O valor do aluguel será de R\$ 3.481,00 (Três mil quatrocentos e oitenta e um reais) mensais, representando um valor global de R\$ 41.772,00, (Quarenta e um mil setecentos e setenta e dois reais), anual pela sala, e que irá onerar a seguinte dotação orçamentária: 6.2.2.1.1.01.04.04.004.006 Locação de Bens Imóveis e Condomínios. Livre e sem nenhum ônus, exceto rateio de condomínio, taxa de administração e rateio de seguro. Além do preço do Aluguel, o Locatário ficará responsável pelo pagamento das seguintes despesas, proporcional à área ocupada: Rateio do condomínio mensal, taxa de administração de 5% sobre o valor do condomínio, rateio do seguro da área comum, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), com base no valor (por metro quadrado) lançado pelo Município.

§1. Estarão inclusas no rateio de despesas ordinárias de condomínio 5% (cinco por cento) sobre o total das despesas de manutenção predial das áreas comuns, denominada neste contrato como "despesas de condomínio", cobrado a título de taxa de administração e rateio pelo prêmio de seguro contra incêndio, raio, explosão, enchentes, vendaval, outras intempéries e responsabilidade civil do imóvel locado, seguro este que servirá para o pagamento da restauração do imóvel em caso de sinistro, além de outras que a qualquer título recaiam sobre a área construída do **ATRIUM CENTRO EMPRESARIAL**.

I. A **LOCADORA** será a beneficiária do seguro predial contratado pelo condomínio e rateado entre os locatários.

Handwritten signatures and the official stamp of the Conselho Regional de Odontologia do Paraná (CRO). The stamp includes the text "CRO" and "CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO PARANÁ".



CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ  
Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500  
seguro@cropr.org.br  
www.cropr.org.br

FLS. 42  
PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6

O seguro previsto no inciso IX não terá cobertura para os bens móveis que guarnecem a área de uso privativo da **LOCATÁRIA**, bem como os equipamentos e divisórias nela instalados.

**§1.** O valor do aluguel é irrevogável, exceto no caso de prorrogação do prazo de vigência do Contrato, quando o reajuste se dará na forma mencionada no item seguinte;

**§2.** Havendo prorrogação da locação ao término de sua vigência ou passando a locação a vigorar por prazo indeterminado o valor do aluguel mensal pactuado será reajustado automaticamente na periodicidade de 12 (doze) meses, aplicando-se o índice acumulado divulgado pelo IGPM-FGV, sendo que na falta deste ou sendo este negativo, o reajuste será feito pelo Índice determinado pelo governo Federal para correção de aluguéis. Ficando convencionado entre as partes que a periodicidade de reajuste de aluguel mensal poderá ser reduzida à menor periodicidade permitida por lei que venha a ser promulgada durante a vigência desse contrato, caso as condições Macroeconômicas do país assim exija. Devendo o (a) locatário (a) ser previamente comunicado (a) com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

I – O reajuste anual tem por objeto corrigir o valor da locação frente à corrosão inflacionária e manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato. Não sendo considerada como revisão do valor da locação frente ao valor do mercado imobiliário, conforme disposto no art. 19 da lei 8.245/91.

#### CLAUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA **LOCATÁRIA**

I - Não transferir este Contrato nem fazer modificações ou transformações no prédio, sem autorização escrita da **LOCADORA**.

II - Tornar facultativo a **LOCADORA** examinar ou vistoriar o prédio locado, sempre que o segundo entender conveniente.

III - A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar nem emprestar o prédio, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito da locadora, devendo no caso de ser dado o consentimento providenciar a devida e oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o prédio esteja desimpedido.

IV - Pagar pontualmente o Aluguel, pagar conta de água, energia elétrica, taxa de lixo, taxa condominial, IPTU, telefone e recarga de extintores, desde o início do prazo de vigência da locação até seu encerramento.

V - Demais taxas serão analisadas posteriormente junto com os responsáveis.

VI - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu resguardadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal, adaptações e benfeitorias para uso.





CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ  
Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500  
www.cropr.org.br

FLS. 43  
PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6

**XV** - Levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de responsabilidade desta.

**VIII** - Efetuar, independente de autorização da **LOCADORA**, os reparos necessários, quando as avarias verificadas comprometerem a segurança das pessoas que transitam no prédio e na sala, podendo em tal caso, descontar os valores correspondentes do montante do aluguel.

**IX** - Informar à **LOCADORA** por escrito ou e-mail qualquer benfeitoria, seja necessária, útil ou voluptuária, ficando a sua realização subordinada à autorização expressa, dispensada a autorização prévia para a instalação de ar condicionado, desde que não afete a estrutura.

**X** - Permitir a realização de reparos urgentes, sempre que forem necessários.

**XI** - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**.

**XII** - A **LOCATÁRIA** poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a identificar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel, não afronte as diretrizes do código de postura municipal ou legislação assemelhada nem os padrões de comunicação externa adotadas no edifício Atrium Centro Empresarial.

**XIII** - Entregar à **LOCADORA** documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, **LOCATÁRIA**.

**XIV** - Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.

**XV** - Solicitar à Copel, no início e no final do contrato que seja ligada e desligada a energia elétrica.

**XVI** - servir-se do imóvel locado para o uso convencionado com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo como se seu fosse,, cumprindo na integra com as disposições deste contrato, bem como as disposições contidas no regimento interno e convenção de condomínio do **ATRIUM CENTRO EMPRESARIAL** registrado sob nº 24.725 junto ao 1º CRI da comarca de Maringá – PR.

**XVII** – Adquirir ao custo de **R\$ 12,39** (doze reais e trinta e nove centavos) cada, tantos cartões individuais de acesso de segurança para utilização no sistema de controle de acesso às torres do edifício **ÀTRIUM CENTRO EMPRESARIAL** forem necessários para garantir acesso aos seus dirigentes, prepostos e empregados.

**I** - O valor dos cartões poderá sofrer alteração no caso de variações de preços junto ao fornecedor dos mesmos.

CLAUSULA SETIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA **LOCADORA**



CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ  
Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500

Cabrerá **LOCADORA**, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei Federal Nº 8.245/91:

II - Entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato, que deverão constar do termo de vistoria a ser elaborado.

III - Executar obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à estrutura integral do imóvel.

IV- Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais e outras despesas previstas neste contrato e seus subitens.

V - Manter atualizados, perante **LOCATÁRIA**, os dados bancários necessários à efetivação dos pagamentos.

VI - Providenciar o pagamento das taxas e parte do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) proporcional à área locada junto ao Município.

#### CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

O presente instrumento contratual poderá ser rescindido por ato unilateral e escrito da administração, conforme dispõe o inciso I do artigo 79 da Lei Federal n. 8.666/93 e suas alterações, como também poderá ser rescindido de forma amigável ou judicial, conforme consta dos incisos II e III do artigo 79 da citada Lei Federal.

I - Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

II - A qualquer momento poderá ser rescindido este Contrato, mediante justificativa. A rescisão contratual pelo motivo aqui exposto não gerará, a quaisquer das partes, direitos a indenizações ou compensações, não importando o título.

#### CLÁUSULA NONA - DA VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

A **LOCATÁRIA** deverá manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no termo de vistoria, resguarda as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de opção por indenizar eventuais danos.

I - Antes de entregar as chaves do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá solicitar à **LOCADORA** a realização da vistoria de saída, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, agendando data e horário, e nela comparecer para verificar a existência ou não de danos.

II - Feita a vistoria, na forma estabelecida, a **LOCATÁRIA** deverá entregar todas as chaves, internas e externas, bem como os comprovantes de pagamento do consumo final da luz e das eventuais taxas.

FLS. 44  
PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6





**CONSELHO REGIONAL DE  
ODONTOLOGIA DO PARANÁ**

Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500

~~Não solicitar~~  
www.cropr.org.br

FLS. 45  
PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6

- Não solicitar a vistoria de saídas, mas mesmo assim sendo entregues as chaves do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá aceitar a vistoria feita pela **LOCADORA**, além de, diante da eventual constatação de danos, providenciar a indenização respectiva, observados os valores do menor de três orçamentos a serem solicitados pela **LOCADORA**.

§1. A **LOCATÁRIA** deverá manter e conservar o imóvel e suas instalações, ficando a seu critério, na hipótese da ocorrência de danos, repará-los ou não.

§2. Se optar pela não reparação, a **LOCATÁRIA** deverá indenizar os estragos apontados na vistoria de saída pelo valor correspondente ao menor entre três orçamentos a serem apresentados pela **LOCADORA**.

I. Se optar pela reparação dos danos, depois de realizadas as reformas, o **LOCATÁRIO** deverá marcar nova vistoria para constatar se o imóvel foi posto em seu estado inicial.

§3. O recebimento das chaves, tanto na entrada como na saída, ficará formalizado mediante assinatura de termo pelas partes, ficando a **LOCATÁRIA**, para tal fim, representado pelo (s) servidor (es) designado (s).

I - Não sendo o termo assinado no prazo previsto e não havendo contestação ao termo de vistoria pendente de solução, a entrega do imóvel será automaticamente considerada.

#### CLÁUSULA DECIMA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

A **LOCADORA** deverá notificar a **LOCATÁRIA** para que este tenha a possibilidade de exercer o seu direito de preferência de aquisição do imóvel (venda, promessa de venda, cessão e/ou promessa de cessão de direitos, dação em pagamento), nas mesmas condições em que foi oferecido a terceiros, sendo que, para a efetivação da preferência, deverá a **LOCATÁRIA** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 90 (noventa) dia

I - Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela **LOCATÁRIA**, este permitirá que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados pelas partes, inclusive em horário forense.

#### CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Em quaisquer das hipóteses de transmissão da propriedade do imóvel, não exercendo a **LOCATÁRIA** seu direito de preferência para aquisição, deverá ser respeitada, em todos os seus termos, a presente locação, observando o artigo 8º, parte final, da Lei Federal nº 8.245/91.

#### CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária do CRO/PR, para o exercício financeiro de 2017

*[Handwritten signatures]*



*[Handwritten mark]*



**CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO PARANÁ**  
 Av. Manoel Ribas, 2281 / Mercês / Curitiba / PR  
 80810-000 / Fone-Fax: (41) 3025-9500  
 www.cropr.org.br

FLS. 46  
 PROC. CRO-PR-Nº 10/17  
6

Consignado no elemento 6.2.2.1.1.01.04.04.004.006 - Locação de Bens Imóveis e Condomínios.

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA - DO FUNDAMENTO JURÍDICO**

A celebração deste contrato se fundamenta nos artigos 24, inciso X, e 25, caput, da Lei Federal nº 8.666/93, e 34, inciso VIII, e 33, caput, na Lei Federal nº 8.245/91, com as alterações dadas pela Lei Federal nº 12.112 de 09 de dezembro de 2009, e, no que esta for omissa, pelo Código Civil Brasileiro e outras disposições legais.

**CLÁUSULA DECIMA QUARTA - DO FORO**

Será competente o Foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para resolver quaisquer questões relativas ao presente Contrato.

E, por estarem ambas as partes de pleno acordo com as disposições estabelecidas neste Termo de Contrato, aceitam cumprir fielmente as normas legais e regulamentares e assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual efeito e teor.

Curitiba, 02 de junho de 2017.

CARTÓRIO MERCÊS

**CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO PARANÁ**  
**AGUINALDO COELHO DE FARIAS, CD**

PRESIDENTE  
 LOCATARIO

ROCHA LOURES

**METROPOLE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÕES DE BENS LTDA-ME LOCADORA**

Testemunhas:

CLAUDENIR ROSSATO  
 Secretário do CRO/PR  
 CPF/MF nº. 144.020.929-49

Cartório Cajuru - João Geraldo Lazzarotto  
 Av. Presidente Afonso Camargo, 763 - Curitiba - PR CEP 80.050-370 - Fone/Fax: (41)3262-6563

selo: kqwxm.8XhdE.wflq7 - kJxwL.rNjyh  
 Consulte o selo em <http://funarpen.com.br>  
 Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: CLAUDENIR ROSSATO do  
 que dou fé, Em test.º da Verdade

Curitiba, 09 de junho de 2017

Elizângela Alves Costa  
 00385520(001-000683881)  
 e-mail: cartoriocajuru@uoi.com.br



Dr. Everson da Silva Biazon  
 Procurador Jurídico - CRO/PR  
 OAB/PR 53.808

**NO VERSO**

