

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 001/2023**

PROTOCOLO Nº 19.989.867-1

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 01/2023

O Estado do Paraná, por meio da Loteria do Estado do Paraná – LOTEPAR, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. **DANIEL ROMANOWSKI**, portador do CI/RG n.º 7.721.892-0 SSP-PR e inscrito no CPF/MF n.º 035.792.089-93, nomeado pelo Decreto Estadual n.º 99/2023, à vista do disposto no art. 34, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.608/2007, no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, e no Decreto Estadual nº 3540/2019, firma com a **LOCADORA PATRIARCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 74.192.097/0001-18, com sede à Rua Marechal Deodoro, nº 950, 3º andar CJ 301, Centro, neste município de Curitiba/PR, neste ato representada por sua sócia administradora, Sra. **PATRICIA PROLIK**, portador do CI/RG n.º 1.221.361-1 SSP-PR e inscrito no CPF/MF n.º 510.515.759-15, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, segundo as especificações, cláusula e condições seguintes.

**1 DO OBJETO:**

**1.1** Tem-se como objeto do presente contrato a locação de imóvel para instalação da **Loteria do Estado do Paraná – LOTEPAR**.

**1.2** O imóvel locado localiza-se na Rua Marechal Deodoro, nº 950, salas 101, 102, 103 e 104 localizadas no primeiro andar, Centro, na cidade de Curitiba, Paraná, Brasil, e está registrado no 4º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/P, matrícula sob nº 16.171 e possui as seguintes características:

Tipo de construção: Alvenaria

Tipo do imóvel: Prédio

Área do terreno: 1.017,30m<sup>2</sup>

Área construída: 7.719,56m<sup>2</sup>

Área alugada: 462,75m<sup>2</sup>

**2 FUNDAMENTO:** este contrato é firmado em decorrência de procedimento de dispensa de licitação, objeto do processo administrativo sob nº 19.989.867-1.

### **3 DO ALUGUEL, VALOR DO CONTRATO E REAJUSTES:**

- 3.1** O valor do aluguel mensal é de R\$ **20.500,00 (vinte mil e quinhentos reais)** por mês e deverá ser pago até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido.
- 3.2** O valor do contrato é de R\$ **738.000,00 (setecentos e trinta e oito mil reais)**, correspondente a 36 (trinta e seis) meses de aluguel.
- 3.3** O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada doze meses contados da assinatura do contrato ou do último reajuste ou revisão de equilíbrio econômico e financeiro, pela variação do IGP-M ou substitutivo.
- 3.3.1** O ajuste citado no item 3.3 deverá ser solicitado pelo LOCADOR mediante requerimento protocolado até trinta dias antes do fim de cada período de doze meses.
- 3.3.1.1** Se a solicitação citada no item 3.4 não for protocolada nesse prazo, a vigência do reajuste não poderá retroceder além da data do protocolo.

### **4 DA VIGÊNCIA:** o presente contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados da sua assinatura, prorrogáveis até o limite legal de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 103 da Lei Estadual nº 15.608/2007.

- 4.1** Anualmente, o setor administrativo verificará se o contrato permanece vantajoso para o interesse público; havendo redução da vantagem inicialmente verificada, facultar-se-á ao Locatário renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.
- 4.2** O LOCADOR deverá entregar o imóvel ao LOCATÁRIO desocupado e em perfeito estado para servir ao uso a que se destina no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data da assinatura do presente contrato.

### **5 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

- 5.1** As Partes obrigam-se a adotar todas as providências a seu cargo para fiel execução deste contrato.
- 5.2** O LOCATÁRIO obriga-se a:
- 5.2.1** Efetuar o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, luz, água e esgoto do imóvel diretamente à administração do condomínio e às concessionárias.
- 5.2.1.1** Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.
- 5.2.2** Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR.

- 5.2.3** Entregar ao LOCADOR, até o final de janeiro de cada ano, o comprovante relativo ao imposto de renda retido na fonte sobre o aluguel, se for o caso.
- 5.2.4** Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Parecer Técnico – Locação de Imóvel, que passa a fazer parte integrante do presente contrato de locação.
- 5.2.5** Permitir o acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.
- 5.2.6** Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda.
- 5.3** O LOCADOR é responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, impostos, inclusive IPTU, taxas e seguro contra fogo.
- 5.3.1** Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio as que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel, inclusive:
- 5.3.1.1** Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
- 5.3.1.2** Pintura das fachadas; empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.
- 5.3.1.3** Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.
- 5.3.1.4** Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 5.3.1.5** Instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 5.3.1.6** Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 5.3.1.7** Constituição de fundo de reserva;
- 5.3.2** Providenciar o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros e atualizações subsequentes.

## **6 DAS BENFEITORIAS**

- 6.1** A realização de modificações nas instalações ou benfeitorias pelo LOCATÁRIO depende de prévia autorização escrita do LOCADOR.
- 6.1.1** Na autorização do LOCADOR deverá ser informado se:
- 6.1.1.1** As benfeitorias serão incorporadas ao imóvel ou se poderão ser removidas ao término da locação;
- 6.1.1.2** O valor das benfeitorias será ou não indenizado e se essa indenização será descontada do valor dos aluguéis;
- 6.2** As benfeitorias necessárias urgentes independem de prévia autorização do LOCADOR e o LOCATÁRIO poderá reter o imóvel até a sua indenização.

## **7 DA MOBÍLIA**

**7.1** Faz parte integrante deste contrato os bens móveis e utensílios (listados em anexo) que guarnecem o imóvel locado, estando os mesmo em bom estado de conservação e funcionalidade.

**8 DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL:** Este contrato poderá ser alterado mediante termo aditivo em qualquer das hipóteses previstas no art. 112, da Lei Estadual nº 15.608/07.

## **9 DA RESCISÃO**

**9.1** O presente contrato poderá ser rescindido, de acordo com o previsto na Lei Estadual 15.608/2007:

**9.1.1** Por denúncia unilateral escrita do LOCATÁRIO, com antecedência mínima de trinta dias.

**9.1.2** Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no respectivo procedimento administrativo, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO; ou

**9.1.3** Judicialmente, nos termos da lei.

**9.2** No caso de rescisão amigável a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, POR ESCRITO.

## **10 DA ENTREGA DO IMÓVEL**

**10.1** Ao término da locação, o imóvel será entregue mediante termo próprio e com a entrega ao LOCADOR das chaves e de cópia dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, condomínio e de retenção de imposto de renda, se for o caso.

**10.2** 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.

**10.2.1** O valor das reformas eventualmente necessárias para o retorno do imóvel às mesmas condições em que foi recebido serão posteriormente indenizadas pelo LOCATÁRIO, conforme estabelecido no Decreto nº 11.301/2022.

## **11 DA FONTE DE RECURSOS**

Dotação orçamentária: 2736.04.122.42.6042– Gestão Administrativa - LOTEPAR

Elemento de despesa: 3390.3910 – Locação de Imóveis

Fonte de Recursos: 100, 171 e 271

## 12 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1 O contrato será gerido pelo GAS da LOTEPAR, mediante agente público previamente designado pela autoridade administrativa signatária do contrato.
- 12.2 As chaves serão entregues ao LOCATÁRIO neste ato.
- 12.3 O presente Contrato é regido pela Lei Federal 8.245/1991, pela Lei Estadual 15.608/2007 e pela legislação nacional sobre as normas gerais de licitação em vigor.
- 12.4 O LOCATÁRIO providenciará a publicação do ato de dispensa de licitação, que embasou a celebração deste contrato, no Diário Oficial do Estado, em conformidade com as formalidades e prazos estabelecidos no art. 35, §2º, da Lei Estadual nº 15.608/2007.
- 12.5 As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Estadual, no foro de Curitiba – PR (Foro Central da Comarca da Região Metropolitana), com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, às quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes e pelas testemunhas abaixo.

Curitiba, *Datado e Assinado eletronicamente.*

PATRICIA  
PROLIK:51051575915

Assinado de forma digital por  
PATRICIA PROLIK:51051575915  
Dados: 2023.03.24 16:20:10  
-03'00'

**PATRICIA PROLIK**  
**PATRIARCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**DANIEL ROMANOWSKI**  
**DIRETOR PRESIDENTE DA LOTEPAR**



NOME: Fábio José Veiga  
CPF: 701.720.130-20



NOME: Rogério Cesar Nogueira  
CPF: 053.710.659-62

ANEXO I - MOBILIÁRIO SALAS 101, 102, 103 e 104 (1º ANDAR) - EDIFÍCIO PATRIARCA				
AMBIENTE	MÓVEL	QTDE	VALOR R\$	TOTAL R\$
RECEPÇÃO	Mesa madeira em L	1	R\$550,00	R\$550,00
	Gaveteiro madeira 3 gavetas Marelli	1	R\$399,00	R\$399,00
	Cadeira giratória preta couro	1	R\$1.454,00	R\$1.454,00
	Sofá 2 lugares cor cinza	1	R\$400,00	R\$400,00
	Sofá 1 lugar cinza	2	R\$250,00	R\$500,00
SALA 1	Mesa madeira redonda	1	R\$550,00	R\$550,00
	Cadeira giratória preta couro	4	R\$1.454,00	R\$5.816,00
	Gaveteiro madeira 3 gavetas Marelli	1	R\$399,00	R\$399,00
SALA 2	Mesa madeira 6 lugares	1	R\$1.100,00	R\$1.100,00
	Cadeira giratória preta couro	6	R\$1.454,00	R\$8.724,00
	Sofá 1 lugar couro preto	1	R\$360,00	R\$360,00
	Armário baixo madeira 2 portas	2	R\$450,00	R\$900,00
SALA CONVIVÊNCIA	Mesa de madeira com 4 lugares	2	R\$1.350,00	R\$2.700,00
	Mesa madeira de centro	1	R\$950,00	R\$950,00
	Bancada de madeira	1	R\$900,00	R\$900,00
	Sofá 2 lugares couro branco	1	R\$4.200,00	R\$4.200,00
SALA DE REUNIÃO	Mesa reunião 10 lugares	1	R\$6.300,00	R\$6.300,00
	Cadeira giratória preta couro pés cromados	10	R\$650,00	R\$6.500,00
	Bancada de madeira grande	1	R\$2.400,00	R\$2.400,00
	Bancada de madeira pequena	1	R\$850,00	R\$850,00
	Sofá em couro 2 lugares	1	R\$650,00	R\$650,00
COPA	Bancada madeira fórmica cor branco	1	R\$1.000,00	R\$1.000,00
	Bancada granito cor branco	1	R\$2.500,00	R\$2.500,00
	Banqueta almofadada cromada	6	R\$160,00	R\$960,00
	Geladeira Electrolux 240 litros	1	R\$1.750,00	R\$1.750,00
	Microondas Electrolux 31 litros	1	R\$680,00	R\$680,00
	Bebedouro IBBL	1	R\$1.259,00	R\$1.259,00
	Conjunto 4 lixeiras inox 40 litros coleta seletiva	1	R\$2.000,00	R\$2.000,00
	Lixeira inox com pedal 12 litros	1	R\$139,00	R\$139,00
	Conjunto pia granito e armário madeira mdf branco 3 portas	1	R\$1.500,00	R\$1.500,00
ÁREA VÃO LIVRE	Estação de trabalho madeira	27	R\$950,00	R\$25.650,00
	Cadeira giratória em couro preto	20	R\$1.454,00	R\$29.080,00
	Cadeira fixa em couro	6	R\$700,00	R\$4.200,00
	Gaveteiro madeira 3 gavetas Marelli	31	R\$399,00	R\$12.369,00
	Armário baixo de madeira 2 portas	8	R\$450,00	R\$3.600,00
	Armário de madeira com tampo granito branco	1	R\$900,00	R\$900,00
	Bebedouro IBBL	1	R\$699,00	R\$699,00
SALA DIRETOR	Mesa de madeira em L	2	R\$950,00	R\$1.900,00
	Armário baixo de madeira 2 portas	2	R\$450,00	R\$900,00
	Mesa de centro em madeira	1	R\$950,00	R\$950,00
	Sofá 2 lugares couro preto	1	R\$1.700,00	R\$1.700,00
	Cadeira giratória diretor couro preto	1	R\$1.454,00	R\$1.454,00
	Cadeira fixa em couro	2	R\$700,00	R\$1.400,00
CORREDOR INTERNO	Armário alto com 2 portas cor branco	10	R\$750,00	R\$7.500,00
	Gaveteiro madeira 3 gavetas Marelli	1	R\$399,00	R\$399,00
	Armário baixo com 2 portas cor branco	3	R\$450,00	R\$1.350,00
MOBILIARIO COMPLEMENTAR	Estação de trabalho	13	R\$750,00	R\$9.750,00
	Cadeiras	13	R\$900,00	R\$11.700,00
<b>TOTAL</b>				<b>R\$173.891,00</b>



ePROTOCOLO



Documento: **CONTRATODELOCACAODEIMOVEL0012023AssinadaPatriarca.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Daniel Romanowski** em 27/03/2023 13:31.

Assinatura Qualificada Externa realizada por: **Patricia Prolik** em 24/03/2023 16:20.

Inserido ao protocolo **19.989.867-1** por: **Rogério Cesar Nogueira** em: 27/03/2023 11:39.



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: