

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Pelo presente "Contrato" as partes abaixo nomeadas e qualificadas,

LOCADORA: INSTITUTO PARANAENSE DE CEGOS (em intervenção judicial), pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com sede nesta capital na Avenida Visconde de Guarapuava, 4.186 – bairro Batel, empresa cadastrada no CNPJ/MF sob nº 76.623.867/0001-65, neste ato representado por seu interventor Sr. ÊNIO RODRIGUES DA ROSA, brasileiro, solteiro, professor, portador de RG 4.882.884-1 SSP-PR, INSCRITO CPF nr. 370.495.509-49, doravante denominada simplesmente LOCADORA

LOCATÁRIOS: CRIAÇÃO E EVENTOS LTDA – ME, empresa cadastrada no CNPJ/MF sob nr. 06.268.256/0001-60 com sede nesta capital na Rua Paulo Gorski 1740 – bairro Mossungue - CEP 81.210-220, e CWB BRASIL EVENTOS, PUBLICIDADE, PROMOÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA empresa cadastrada no CNPJ/MF sob nr. 06.264.681/0001-81 com sede nesta capital na RUA PADRE AGOSTINHO, 690 – BAIRRO MERCÊS – CEP 80430-050, doravante denominadas simplesmente LOCATÁRIOS têm, entre si, justo e contratado o quanto segue, que mutuamente, outorgam e aceitam, prometendo cumprir e respeitar, a saber:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O LOCADOR encontra-se atualmente sob intervenção judicial, em ação proposta pelo Ministério Público Estadual que tramita perante a 22ª Vara Cível desta Comarca, autuada sob nº 1630/2009.

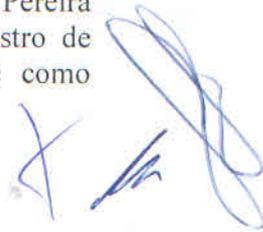
OS LOCATÁRIOS poderão promover demolições e construções no imóvel locado, na forma das disposições contidas neste instrumento e de acordo com as autorizações dos órgãos competentes.

A área do terreno locada esta representada mediante croqui e memorial descritivo anexo e passará a ser parte integrante deste após assinatura das partes.

1. OBJETO DA LOCAÇÃO

O presente contrato tem por objeto a locação de 30.509,62 m² de um terreno com área total de 85.641,70m² contendo algumas edificações em alvenaria na Rua Rogério Pereira de Camargo nº 830, inscrito na matrícula 71.404 perante o Cartório de Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição Imobiliária, doravante designado simplesmente como "imóvel".

2. FINALIDADE



O imóvel será utilizado pelos LOCATÁRIOS para fins comerciais.

3. DOS PRAZOS E DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

O prazo de locação é de 20 (vinte) anos, iniciando-se 180 dias a contar da data de assinatura deste contrato .

3.1 Considerando-se a necessidade de estudos para viabilização do empreendimento, dentre os quais elaboração de projeto, aprovação pelos órgãos competentes e obtenção de alvará de construção junto a Prefeitura Municipal de Curitiba, este instrumento poderá ser rescindido pelos LOCATÁRIOS no prazo de 180 dias a contar de sua assinatura sem quaisquer ônus.

3.2 Os LOCATÁRIOS, a partir da assinatura deste contrato, assim como seus prestadores de serviço e prepostos estão autorizados a ingressar no imóvel para realizarem estudos topográficos, sondagens e análise ambiental de solo.

3.3 A partir da assinatura deste instrumento os LOCATÁRIOS ficam imitados na posse direta do Imóvel, quando deverá ser entregue totalmente livre de pessoas e coisas.

4. ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

O aluguel mensal será de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) e será pago pelos LOCATÁRIOS no primeiro dia do mês subsequente ao vencido, diretamente para a LOCADORA mediante depósito em conta bancária por ela indicada por escrito, sendo certo que o comprovante de depósito servirá como recibo de pagamento para todos os fins de direito. Os pagamentos mediante depósito em cheques somente serão quitados quando da compensação dos mesmos.

4.1 O pagamento do aluguel terá início 180 dias a contar da data da assinatura deste contrato.

4.2 Para os primeiros 24 meses, após o período de carência, o aluguel sofrerá um desconto de 50%, retornando ao valor integral no 25º mês.

4.3 O atraso no pagamento dos aluguéis implicará na penalidade de 2% (dois por cento) sobre o valor do mesmo, sendo também corrigido monetariamente pelo INPC, acrescido de juros de mora de 0,033% ao dia, *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento, independentemente de notificação para tanto.

4.4 Após a conclusão das edificações programadas os LOCATÁRIOS deverão fornecer um jantar anual para 200 pessoas para promover o LOCADOR durante toda a vigência deste contrato, em data a ser definida de comum acordo.

4.5 OS LOCATÁRIOS incluirão em seus contratos junto aos clientes que agendarem eventos no espaço locado, solicitação de doação financeira de qualquer monta em favor do LOCADOR para utilização em suas atribuições sociais.

4.6 O aluguel convencionado será sempre reajustado na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, contados da data do início de pagamento, aplicando-se, para tal fim, o IGPM/FGV.

4.6.1 O índice eventualmente extinto será substituído por seu sucessor e, na falta deste, por outro que melhor reflita a variação de preços de locação de imóveis, de forma a permitir que se mantenha o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

4.7 Para quaisquer hipótese de renovação ou de revisão do valor da locação, será sempre computada apenas a valorização dos imóveis da região, sem que seja considerada a valorização do ponto comercial pelas acessões introduzidas e pela atividade dos LOCATÁRIOS, contudo não poderá incorporar no seu cálculo as construções, pertenças e benfeitorias realizadas pelos LOCATÁRIOS durante a vigência da locação, que apenas levará em conta o estado do imóvel em que foi entregue, conforme Laudo Fotográfico anexo, rubricado pelas partes.

4.7.1 O valor de locação somente ser revisado a partir do 7º (sétimo) ano de vigência da locação.

5. IMPOSTOS E DESPESAS COM SERVIÇOS PÚBLICOS

Os LOCATÁRIOS deverão pagar todas as tarifas dos serviços públicos fornecidos durante toda a vigência do Contrato, ao Imóvel e edificações nele erigidas, incluindo-se os serviços de esgotos, água e eletricidade e demais serviços, além do imposto predial e territorial, que será proporcional a área locada, foro e demais taxas e contribuições acaso lançadas sobre o Imóvel e sobre as edificações nele erigidas, obrigando-se pelo ônus de eventuais atrasos.

5.1 Os LOCATÁRIOS poderão, em seu próprio nome e/ou em nome da LOCADORA contestar qualquer tributo ou outro encargo de sua responsabilidade, referente ao imóvel locado e suas acessões, obrigando-se a assinar os documentos necessários, isentando a LOCADORA de qualquer responsabilidade pelas despesas e de quaisquer ônus.

6. EXIGÊNCIAS DO PODER PÚBLICO

Os LOCATÁRIOS respeitarão todas as leis e regulamentos de quaisquer autoridades governamentais relativas ao imóvel e às acessões, benfeitorias e pertenças nele existentes e às atividades que desenvolverá no local, ficando autorizada a promover, sempre às suas custas, as impugnações, processos e recursos, em nível administrativo ou judicial que se fizerem necessários.

6.1 A LOCADORA da mesma forma obriga-se a cumprir as disposições legais a ele inerentes, inclusive assinar quaisquer documentos de sua competência, necessários a auxiliar os LOCATÁRIOS nas ações acima referidas.

7. ACESSÕES, BENFEITORIAS E PERTENÇAS

A LOCADORA autoriza os LOCATÁRIOS sob responsabilidade destes, respeitadas as leis e os regulamentos aplicáveis à espécie, a realizar as edificações, acessões, pertenças e benfeitorias, necessárias, úteis e ou voluptuárias, para o desenvolvimento de suas atividades.

7.1 A LOCADORA anui e autoriza desde já as modificações no imóvel que venham a ser feitas por exigência do poder público.

7.1.1 É de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, entre outros, a obtenção dos alvarás municipais de construção e/ou demolição e posteriores certificados de vistoria e de conclusão de obra, assim como o recolhimento de todos os encargos inerentes as construções.

7.2 A LOCADORA se obriga a assinar todos os documentos necessários para possibilitar a edificação das obras necessárias para o desenvolvimento de sua atividade.

7.3 Na hipótese de não obtenção de alvará de construção perante os órgãos da administração pública estará automaticamente rescindido este contrato sem qualquer ônus de parte a parte.

7.4 No caso de rescisão, mesmo que antecipada, por iniciativa dos LOCATÁRIOS, tendo sido executada qualquer fase das edificações, deverão permanecer no imóvel, sem ônus para a LOCADORA, assim compreendidas as colunas e vigas de sustentação da edificação, pisos, telhados, paredes, portas, janelas e esquadrias.

7.4.1 As regras dispostas no item 7.4 supra aplicam-se também para a hipótese de encerramento da locação por término do prazo de vigência.

8. SUBLOCAÇÃO DO IMÓVEL, E TRANSFERÊNCIA OU CESSÃO DO CONTRATO

Os LOCATÁRIOS poderão sublocar total ou parcialmente as construções erigidas no imóvel locado, nunca por prazo superior ao convencionado neste contrato, sendo proibida a cessão do contrato sem prévia e expressa autorização da LOCADORA.

9. INDENIZAÇÃO E SEGURO

Os LOCATÁRIOS deverão contratar e pagar seguro para as edificações erigidas em companhia idônea de sua livre escolha, contra risco de incêndio, desmoronamento e

vendaval e o renovará anualmente, remetendo uma cópia para a LOCADORA no prazo de 15 (quinze) dias de cada contratação.

9.1 Na hipótese de ocorrência de sinistro, que afete o exercício da atividade, no todo ou em parte, os LOCATÁRIOS poderão optar por considerar rescindida a locação.

9.2 Os LOCATÁRIOS estarão dispensados da contratação dos seguros mencionados nesta cláusula sempre que mantiver apólice coletiva para todas as suas edificações, incluindo a ora locada.

10. DESAPROPRIAÇÃO

Na hipótese de ocorrer desapropriação do imóvel locado será considerado resilido este contrato na data em que o expropriante for imitido na posse do mesmo, ficando assegurada aos LOCATÁRIOS sua participação do produto da indenização devida pelo expropriante, proporcional às acessões, pertenças e benfeitorias que tiver acrescido no imóvel, existentes à data da desapropriação, referentes ao período remanescente de vigência do contrato. Não poderá exigir da LOCADORA eventuais perdas e danos cabíveis, que poderão ser exigidos única e exclusivamente da expropriante.

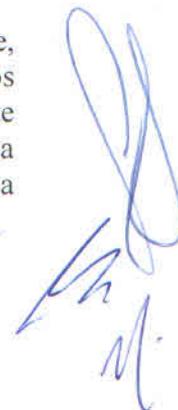
10.1 Na hipótese de desapropriação parcial, em que as partes optem pela manutenção da presente locação, fica certo e ajustado que o LOCADOR indenizará os LOCATÁRIOS da quantia proporcional à parte desapropriada, relativa às construções, decorrente do fruto da indenização recebida pela parte expropriatória.

10.2 Declara o LOCADOR sob as penas da lei, que não recai hoje sobre o referido imóvel, qualquer tipo de Ação Expropriatória, bem como a inexistência de decreto, lei ou declaração, emitida por qualquer esfera do poder público federal, estadual, municipal ou distrital neste sentido, ressalvada a situação constante dos autos do processo referido no preâmbulo do presente instrumento.

11. MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL, RESCISÃO E RESOLUÇÃO

As partes estipulam expressamente que, uma vez constatado o descumprimento de qualquer das obrigações de fazer ou não fazer constantes deste Contrato, a parte infratora deverá arcar com uma multa equivalente a 3 (três) aluguéis. A multa não será aplicada na hipótese de rescisão antecipada da locação por parte dos LOCATÁRIOS.

11.1 Caso os LOCATÁRIOS vierem a ser demandados, judicial ou extrajudicialmente, por qualquer obrigação cujo ato gerador seja anterior à data de início desta locação os LOCATÁRIOS ficam desde já autorizado a compensar os valores efetivamente desembolsados, ainda que para a garantia do Juízo, com os aluguéis vincendos desta Locação por tantos meses quantos forem necessários para a completa liquidação da demanda.



12. GARANTIA

Assinam também o presente contrato solidariamente com os LOCATARIOS em todas as suas obrigações, como FIADORES e principais pagadores EDOARDO CANET KRAUSE , empresário , brasileiro , casado , portado de RG 3.201.169-1 PR , inscrito no CPF/MF sob no. 029.868.899-99 , residente nesta Capital na Rua Francisco Lipka 90 apto. 20 CEP 81.200-580 , JÚLIO CESAR HEZEL, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade/RG nº 367.47676, inscrito no CPF/MF sob nº 544.603.369-87, residente nesta Capital na Rua Eduardo Sprada 4831 casa 16 CEP 81.270-010 , JOÃO GUILHERME LEPREVOST , brasileiro , casado , empresário , portador da Carteira de Identidade/RG 5.032.723-0 PR , inscrito no CPF/MF sob no 978.764.299-04 , residente nesta Capital na Rua João Batista Dallarme 535 casa 18 CEP 82010-610 .

12.1 OS FIADORES assumem responsabilidade solidária com os LOCATARIOS pelo exato cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste contrato, renunciando ao benefício previsto no art. 827 do Código Civil Brasileiro, responsabilidade esta que somente cessará com a efetiva restituição do imóvel a LOCADORA e que perdurará, portanto, mesmo quando findo o prazo do presente contrato, motivo pelo qual desde já desistem dos benefícios do art. 835 do Código Civil Brasileiro.

12.2 A fiança ora conferida abrange também os alugueres resultante de reajustes, revisões e acordos. No caso de insolvência dos fiadores, os LOCATARIOS serão obrigados a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR dentro do prazo de trinta dias.

13. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Caso a LOCADORA decida vender, durante a vigência desta locação a totalidade ou fração do imóvel locado, os LOCATARIOS tem desde já garantido o direito de preferência na aquisição do mesmo, cabendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias, depois de notificada por escrito, para exercê-lo.

14. VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

No caso de alienação total ou parcial do imóvel locado, a presente locação continuará em pleno vigor, devendo a LOCADORA dar ciência do presente contrato ao comprador.

15. NOTIFICAÇÕES

As notificações e os avisos que forem expedidos em decorrência deste contrato deverão ser encaminhados por escrito, nos endereços declinados, com comprovante de entrega.

16. TOLERÂNCIA



A tolerância, por qualquer parte deste contrato, relativa a qualquer ato ou omissão da outra parte, não deverá ser considerada como novação ou renúncia a qualquer dos direitos aqui previstos.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

Exceto quando expressamente disposto de outra forma neste contrato, as disposições desta locação serão vinculativas e vigorarão em benefício das partes e seus respectivos sucessores em caráter irrevogável e irretroatável, observada a legislação vigente. O presente contrato obriga as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

17.1 Fica esclarecido que os LOCATÁRIOS não tem obrigação perante o LOCADOR de construir qualquer empreendimento no imóvel. Contudo, declaram os LOCATÁRIOS a intenção e necessidade de edificar ao menos três mil metros quadrados, de modo a possibilitar a exploração comercial do mesmo e justificar o valor do aluguel, cujo investimento, tendo por base os custos da construção civil CUB-PR, aproxima-se do montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

17.1.1 Todo o investimento que os LOCATÁRIOS executarem será apresentado ao LOCADOR para em contrapartida, obter após o período de carência o recibo mensal, correspondente a fração de 1/216 (um inteiro e duzentos e dezesseis avos) do valor total investido corrigido pelo CUB-PR , recibos referentes às despesas com produtos e serviços pagas pelo LOCATÁRIO na construção das edificações e suas benfeitorias, que ao final do contrato pertencerá integralmente ao LOCADOR.

17.2 O LOCADOR reconhece e concorda que os LOCATÁRIOS poderão, a seu exclusivo critério, e a qualquer tempo durante o prazo deste Contrato, deixar de iniciar ou cessar sua operação no imóvel e o LOCADOR por este renuncia a qualquer direito de ação por prejuízos ou por qualquer indenização que porventura possa estar disponível ao LOCADOR em razão da não operação ou da cessação da operação pelos LOCATÁRIOS, inclusive no caso de rescisão da locação por parte destes.

17.3 O LOCADOR garante aos LOCATÁRIOS o uso pacífico do imóvel durante o período desta locação, se responsabilizando pelas ações judiciais de terceiros que de alguma forma afetem a posse dos locatários sobre o imóvel.

17.3.1 Se o LOCATÁRIO tomar conhecimento de que o uso pacífico do imóvel pode vir a ser turbado por terceiros, se comprometem a levar isto imediatamente ao conhecimento do LOCADOR.

17.4 O presente instrumento esta sendo formalizado com as atuais empresas das quais os fiadores são cotistas, situação em que quando da constituição da nova sociedade pelos mesmos, que efetivamente se valerá do imóvel locado, deverão as partes serem substituídas através de simples aditivo.

17.5 Fica eleito o Foro da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Curitiba (PR), 03 de dezembro de 2012.



LOCADORA - INSTITUTO PARANAENSE DE CEGOS

LOCATÁRIOS - (with signatures)

Testemunhas:

1. Nome: CELIO DOS SANTOS RG: 12.692.099-0 SP

2. Nome: CHARLES WITCHELSCHNAJ RG: 3.494307-9 PR

Fiadores:



1. Nome: JOÃO GUILLERME LEPREVOST RG: 3012723-0

Nome: JOÃO GUILLERME LEPREVOST RG: (blank)

2. Nome: EDUARDO CANET KRAUSE RG: 3.261.462-1

Nome: MARIANA ESPIR NICOLETTI KRAUSE RG: 6462233-3

3. Nome: JULIO CESAR HEZEL RG: 36747676 PR

Nome: GISELE MARIA BARGHEEN RG: 3459.240-6

CARTÓRIO DAS MERCÊS

Av. Manoel Ribas, 1395 Fone (0xx41)3335-9119

Reconheço por Semelhança, a pedido, a assinatura indicada de JOÃO GUILHERME LEPREVOST, visto a ausência da parte. *70313E*****

Dou fé. Curitiba, 14 de dezembro de 2012 - 11:18:16h.

Em Teste da Verdade Mariana Wojcickowski (Escrivente)





TABELIONATO SANTA QUITERIA - PR
TABELIONATO SANTA QUITERIA - PR
TABELIONATO SANTA QUITERIA - PR

Reconheço a firma de :
ENIO RODRIGUES DA ROSA, ***
por VERDADEIRO/AUTENTICA.
FF8DMWMBX-525892-13W

Em testemunho da verdade.
Curitiba-PR, 1º de dezembro de 2012.
LOECY MARIA ROCHA
Substituta
1216



Cartorio Distrital de Campo Comprido
Comarca de Curitiba - Parana
FONE: (0xx41)3373-3235

Reconheço a(s) firma(s) de:
[LNGVwE21]-JULIO CESAR HEZEL.....
[LNGWRBS2]-GISELE MARIA BARGHEER....
HEZEL.....
por SEMELHANCA.

Em testemunho da verdade.
CURITIBA, 14 de Dezembro de 2012

010-JULIO EDSON BURLINSKI
ESCREVENTE JURAMENTADO

5. TABELIONATO - LUIZ FERNANDO BRAZ
RUA: CRUZ MACHADO - 217 - TEL: 30714366
CURITIBA - PARANA

RECONHECO e dou fe a(s) firma(s)
de:
[LNGWRw01]-MARIANA ESPERANCOUCCI.....
KRAUSE
[LNGWCo10]-EDUARDO CANET KRAUSE.....
por SEMELHANCA.

Em testemunho da verdade.
Curitiba, 14 de Dezembro de 2012

EDEER AURELIO COSTA RANCI
ESCREVENTE JURAMENTADO