



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Por este instrumento particular de acordo e outras avenças, de um lado a empresa **SERCOMTEL S.A. - TELECOMUNICAÇÕES**, pessoa jurídica de direito privado, sob a forma de sociedade por ações, com sede na Rua Professor João Cândido nº. 555, Centro, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, representada conforme o seu Estatuto Social, ora denominada simplesmente "**SERCOMTEL**" ou "**LOCADORA**", e, de outro lado, **COMPANHIA DE TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO S.A.**, sociedade de economia mista de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.311.327/0001-72, com sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Damaris Rosa de Menezes, n. 333, Gleba Lindóia, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**CTD**" ou "**LOCATÁRIA**".

Resolvem as PARTES celebrar o presente instrumento contratual ("ACORDO"), tem como objeto a fixação de obrigações concernente à locação para fins não residenciais de parte do bem imóvel constituído de 993,45 m², localizado na Rua Deputado Nilson Ribas N 120, Jardim Bancários, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, mediante os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente instrumento, a locação de parte do imóvel não residencial, constituído de uma sala, localizado na Rua Deputado Nilson Ribas nº 120, Jardim Bancários, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, que será destinado, exclusivamente, às atividades comerciais da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

2.1. O valor da locação do referido imóvel, objeto deste contrato, a ser pago pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, será de **R\$7.051,00 (Sete mil e cinquenta e um reais)**, mediante boleto bancário ou fatura de titularidade da **LOCADORA**, **SERCOMTEL**, CNPJ 01.371.416/0001-89, ou ainda depósito bancários em conta a ser fornecida pela Sercomtel.

Sercomtel S.A. - Telecomunicações

Rua Professor João Cândido, 555 | Centro | 86010-927 | Londrina | PR | Brasil | CNPJ 01.371.416.0001-89 | ICMS 60104948-16
www.sercomtel.com.br



2.2. O prazo de pagamento vencerá somente em dia de expediente bancário normal, na cidade de Londrina, postergando-se, em caso negativo, ao primeiro dia útil subsequente.

2.3. O valor da locação será corrigido anualmente conforme a variação do IGP-M, acumulado no período de 12 (doze) meses, tomando-se como base de cálculo para a primeira correção a data de assinatura deste contrato, sendo que as demais correções ocorrerão sempre na mesma data e com utilização da base de cálculo sobre o valor anteriormente corrigido.

2.4. A LOCATÁRIA, mediante prévia e expressa autorização da LOCADORA, poderá realizar obras de adaptação no imóvel, objeto deste instrumento contratual, que serão, após o término da locação, incorporados ao patrimônio da LOCATÁRIA.

2.5. Estabelecem as partes, que os custos de benfeitorias a serem introduzidas pela LOCATÁRIA no imóvel serão incorporadas ao patrimônio da LOCADORA, e serão compensados com os aluguéis a vencerem, até que atinjam a equivalência de valores, sem direito a qualquer outra indenização.

2.6. Sem prejuízo das demais penalidades fixadas no presente termo de acordo, fica convencionado que, em caso de atraso no pagamento do aluguel e eventuais encargos, ao valor será acrescido juros de 1% (um por cento) ao mês, ao qual somar-se-á a correção monetária, caso a mora suplante 30 (trinta) dias, com base na variação do índice IGP-M.

2.7. No valor do aluguel já estão inclusos todas as despesas e tributos, inclusive água e esgoto, IPTU, limpeza de áreas comuns, entre outros.

2.8. Qualquer recebimento de aluguel e encargos fora do prazo previsto na Cláusula Segunda será considerado mera liberalidade da LOCADORA, não significando, em hipótese alguma, alteração nas cláusulas aqui convencionadas.

2.9. Na hipótese de acidente ou incêndio que obrigue a reconstrução do imóvel, operar se-á, automaticamente, a rescisão do presente Contrato, sem prejuízo da responsabilidade da LOCATÁRIA, se o fato lhe for imputável.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, com início na data de assinatura do presente contrato, podendo qualquer das partes rescindi-lo a qualquer tempo, com notificação, por escrito, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3.3. Ao término do contrato, cessa de pleno direito, a locação ora avençada, obrigando-se a LOCATÁRIA a restituir o imóvel objeto da locação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, completamente livre de coisas e de pessoas, em bom estado geral de limpeza e conservação, ressalvado o desgaste normal do uso regular, com os aluguéis, impostos, taxas e demais encargos integralmente quitados, sob pena de se sujeitar à multa prevista na Cláusula Sexta e ao disposto na legislação vigente.

CLAUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

4.1. Além das obrigações normais, decorrentes do presente instrumento, constituem obrigações da LOCATÁRIA:

4.1.1. Efetuar o pagamento conforme estipulado na Cláusula Segunda deste Contrato;

4.1.2. Responder por todo e qualquer dano que venha causar a parte do imóvel locado e em decorrência do presente contrato;

4.1.3. Tomar providencia junto às repartições públicas competentes (Junta Comercial, meio-ambiente, fisco, etc.), necessárias à obtenção de licenças e autorizações à utilização do imóvel locado, para os fins previstos neste instrumento particular;

4.1.4. Elaborar projetos arquitetônicos e complementares para a realização de obras no imóvel objeto do presente contrato e submetê-los à aprovação prévia da LOCADORA e dos demais órgãos competentes;

4.1.5. Manter a parte do imóvel locado, objeto deste instrumento contratual, no mais perfeito estado de higiene, conservação e limpeza, no que se incluem todos seus acessórios ou componentes;



4.1.6. Não utilizar equipamentos que possam danificar a parte do imóvel, objeto do presente contrato, responsabilizando-se integralmente pelos danos causados;

4.1.7. Utilizá-lo sempre com respeito à legalidade.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

5.1. Além das obrigações normais, decorrentes do presente contrato, constituem obrigações da LOCATÁRIA:

5.1.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico da parte do imóvel locado;

5.1.2. Fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega e sempre que solicitado, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

CLÁUSULA SEXTA - DAS PENALIDADES

6.1. A infração a qualquer das cláusulas deste contrato, sujeitará a parte infratora à multa no valor de 03 (três) alugueres vigentes à época. No caso de rescisão do contrato, impor-se-á a mesma multa a parte que a esta deu causa. As multas serão devidas tantas vezes quantas forem às infrações cometidas.

6.2. Caso a infração seja cometida pela LOCATÁRIA, o pagamento da multa aqui convencionada não o exime do adimplemento dos aluguéis vencidos, nem tampouco de ressarcimento dos danos causados ao imóvel, verificados por ocasião da desocupação.

6.3. No caso da LOCADORA pretender rescindir esta locação antes do seu termo, fica obrigada a indenizar a LOCATÁRIA, no montante dos eventuais valores gastos por esta com as obras de adaptação no imóvel. Caso, referido valor já tenha sido compensado com os alugueres devidos à LOCADORA, a indenização será pelo mesmo valor avençado no *caput* desta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

7.1. O presente instrumento poderá ser rescindindo de pleno direito, independentemente de indenização, interpelação, notificação ou intervenção judicial, nos seguintes casos:

7.1.1. Quando existir algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação da parte do imóvel ora locado;

7.1.2. Quando ocorrer incêndio, desabamento ou qualquer outra ocorrência que impeça o uso normal da parte do locado, independentemente de qualquer indenização por parte da **LOCADORA**;

7.1.3. Quanto houver acordo entre as partes, mediante aviso antecipado de 30 (trinta) dias, por escrito.

7.1.4. No hipótese de descumprimento de qualquer cláusula fixada no presente instrumento contratual, especialmente a não quitação ou pagamento em atraso dos valores pactuados.

CLÁUSULA OITAVA - DA VENDA DO IMÓVEL

8.1. A LOCATÁRIA, no caso de pretender a LOCADORA vender a parte do imóvel, objeto desta locação, não terá o direito de preferência na compra assegurada.

8.2. Obrigar-se-á a LOCATÁRIA a permitir a visita no imóvel de proponentes compradores, em períodos e horários previamente combinados.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A LOCATÁRIA faculta, desde já, à **LOCADORA**, o direito de vistoriar o imóvel objeto da locação, quando este último assim considerar conveniente, caso em que o fará, mediante aviso prévio à LOCATÁRIA com 24(vinte e quatro) horas de antecedência.

9.2. Se, por ocasião da vistoria, for constatada qualquer irregularidade ou anormalidade descrita neste contrato, a **LOCADORA** notificará à LOCATÁRIA para,





no prazo de 15 (quinze) dias, repará-las, às suas expensas e risco. Caso a **LOCATÁRIA** deixe de atender à notificação, que poderá ser extrajudicial, a **LOCADORA** poderá determinar a execução do serviço de reparação necessário, sujeitando-se a **LOCATÁRIA** a reembolsá-la das importâncias despendidas com material e mão de obra, no prazo de 10 (dez) dias da apresentação das despesas efetuadas, sob pena de, não o fazendo neste prazo, estar cometendo infração contratual e sujeitando-se às medidas judiciais cabíveis, sem prejuízo, das demais cominações legais, notadamente a de rescisão contratual por infração a cláusula prevista neste instrumento.

9.3. Salvo estipulação por escrito e em contrário, a recebimento das chaves pela **LOCADORA**, ao término da locação, não implica em quitação das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA**, seja no que respeita ao pagamento dos aluguéis, as taxas e quaisquer encargos, seja em relação a despesas e encargos decorrentes de eventuais danos causados ao imóvel.

9.4. Tudo quanto constituir despesa com obras de segurança e higiene do prédio, para conservá-lo no estado de servir à sua destinação, será arcado pela **LOCATÁRIA**, incorporando-se as benfeitorias ao imóvel, sem direito à indenização ou retenção, a este título, por parte da **LOCATÁRIA**. Obriga-se também, a **LOCATÁRIA**, a efetuar, quando necessária, pintura do imóvel e de suas instalações.

9.5. A **LOCATÁRIA** receberá a parte do imóvel, objeto deste Contrato, conforme vistoria de entrada, inclusive quanto a seus acessórios no estado de conservação e quantidade exposto no relatório de vistoria elaborado e assinado, obrigando-se a restituí-lo, findo ou rescindido o presente Contrato, em born estado, com as modificações e obras regularmente autorizadas, apenas aceitáveis as deteriorações naturais decorrentes do uso regular de imóvel locado.

9.6. Simples intimações dos serviços sanitários Federal, Estadual ou Municipal, não serão motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e postular a rescisão deste contrato, salvo quando, procedendo-se à vistoria técnica, apure-se estar à construção ameaçada de ruir, ou por determinação de evacuação do prédio, por autoridade legal competente.

9.7. A **LOCATÁRIA** se obriga a entregar à **LOCADORA**, todo e qualquer aviso ou comunicação que digam respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelos danos que causar sua desídia, respondendo ainda pelas multas e encargos que se acrescerem, independentemente de qualquer outra pena contratual estipulada.



9.8. O presente contrato poderá ser alterado, desde que, sejam os termos aditivos firmados devidamente assinados pelos representantes legais das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10. Fica eleito o foro da Comarca de Londrina/PR para dirimir qualquer pendência decorrente deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro mais privilegiado.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DA ASSINATURA

11.1. As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos e digitais como válida plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.

11.2. Por estarem de acordo com os termos ora pactuados, firmam o presente instrumento em duas vias na presença das testemunhas indicadas que também assinam.

Londrina/PR, 01 de março de 2025.

COMPANHIA DE TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO S.A



Diretor Presidente



Diretor Financeiro

SERCOMTEL S.A. - TELECOMUNICAÇÕES



Renato Willyan Moratto
Suprimentos



Tiago Carnelós Caetano
Diretor Técnico

TESTEMUNHAS: