

	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Entre partes:

Como Locadora: **ANGELA NAREZI CAMILOTTI**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Luciano Camilotti (brasileiro, economista, portador da CI RG nº 5.791.903-5 SSP PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 877.803.219-91), empresária, portadora da CI RG nº 4.731.849-1 SSP PR, inscrita no CPF/MF nº 003.627.319-85, residente e domiciliada em Curitiba, Paraná, à Rua Geraldo Lipka, n.º 173, Apto 501, Mossunguê, CEP: 81.200-590, abaixo assinada.

Como Locatária: **ELEJOR - CENTRAIS ELÉTRICAS DO RIO JORDÃO S.A.**, sociedade de economia mista, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua José de Alencar n.º 2021, Juvevê, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.557.307/0001-49, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, pelo seu Diretor Presidente, Rafael Iatauro, portador da Cédula de Identidade n.º 273.546-6 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o n.º 001.029.629-87, e pelo seu Diretor Administrativo Financeiro, Christian Gulin Crivellaro, portador da Cédula de Identidade n.º 5.758.315-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 016.539.399-82

Objeto: As partes acima qualificadas, ajustam o contrato de locação do Imóvel constituído pelo lote de terreno de indicação fiscal n.º 34-052-006.000-7, localizado à Rua José de Alencar, n.º 2021, esquina com a Rua Augusto Stresser, objeto da matrícula de n.º 33.618, da 3ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, contendo uma casa de alvenaria com aproximadamente 400 m², contendo na parte térrea, 01 sala de reuniões, 04 salas de escritório, 01 Recepção, 01 Sala de espera, 01 cozinha com armários baixos,

	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

03 BWC's masculinos, 02 BWC's feminino, 01 Sala de Servidores de informática, e na parte superior 02 Salas de Escritórios e 01 área de arquivo e 01 área de lavanderia. Na parte externa, 01 cobertura de área de churrasqueira contendo 01 pia, calçadas ao redor de todo o imóvel e na parte frontal, ajardinamento com diversas árvores de porte pequeno/médio na parte exterior.

Também é objeto do presente contrato de locação, o imóvel constituído pelo lote de terreno de indicação fiscal nº 34-052-030.000-5, localizado à Rua José de Alencar, n.º 2005, objeto da matrícula de n.º 33.617, da 3ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba. Referido terreno comporta aproximadamente 20 automóveis e não possui pavimentação.

Como adiante estabelecido:

Cláusula Primeira: A locadora dá em locação, à locatária, os imóveis descritos no preâmbulo deste instrumento, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos, dos quais é legítima proprietária e possuidora.

Cláusula Segunda: A locatária fará uso dos imóveis locados exclusivamente para o desenvolvimento dos objetos sociais constantes do Contrato Social que a constitui, não podendo alterar essa destinação sem prévio consentimento da locadora por escrito. É de responsabilidade e dever exclusivos da locatária a obtenção das licenças e alvarás que forem necessários ao desenvolvimento de suas atividades.

Parágrafo Único. Os imóveis locados são entregues à locatária, conforme o previsto na Cláusula Sétima.

Cláusula Terceira: O preço mensal do aluguel é de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais).

Parágrafo Primeiro. O Anexo I, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento demonstra o estado atual do referido imóvel.

	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

Parágrafo Segundo. O valor do aluguel será reajustado após o décimo-segundo mês, e a cada doze meses sucessivamente, com base na variação acumulada do IGP-M (FGV) ou, na sua falta, pelo INPC (IBGE), ou, ainda, na falta de ambos, por outro índice idôneo que reflita a variação inflacionária no período, mediante prévio ajuste entre as partes.

Parágrafo Terceiro. Ocorrendo qualquer alteração na legislação, que permita o reajuste do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista no parágrafo primeiro desta cláusula, concordam as partes, que a correção do aluguel passará a ser feita no menor prazo que for permitido, dentro do propósito comum dos contratantes e mediante justificativa fundamentada da LOCADORA. ✓

Parágrafo Quarto. Juntamente com o aluguel a locatária deverá pagar as despesas referentes ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), taxas incidentes e devidas, tarifas e outros encargos, que corresponderem aos imóveis locados.

Parágrafo Quinto. O pagamento do aluguel e seus encargos deverá ser feito no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, mediante depósito bancário no estabelecimento indicado pela locadora. Após a comprovação do referido pagamento, caberá a locadora enviar o respectivo recibo de quitação para a sede da locatária.

Parágrafo Sexto. Em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia, o valor devido será acrescido de correção monetária pelos índices elencados no parágrafo segundo desta cláusula, aplicando-se ainda juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos até a data do efetivo pagamento, além da multa penal de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do débito, conforme o previsto no artigo 99, §1º, da Lei Federal n.º 8.666/93.

Cláusula Quarta: A locadora manterá seguro contra incêndio e danos correlatos dos imóveis, pelo valor máximo de reposição conforme avaliação da Seguradora, competindo à locatária o pagamento do prêmio, cujo valor será cobrado juntamente com o aluguel e demais encargos da locação, no mês subsequente ao pagamento feito à Seguradora.

	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

Parágrafo Único. O seguro contratado pela locadora não cobre os riscos relativos aos bens particulares da locatária, a qual, se desejar, deverá contratar, às suas expensas, seguro à parte para tal fim.

Cláusula Quinta: Será responsabilidade exclusiva da locatária providenciar a guarda e conservação de todos os seus bens e pertences particulares, devendo, para tanto, adotar todas as providências que entender necessárias à sua proteção.

Parágrafo Único. A locadora não será responsável pelos prejuízos que advierem da inobservância da presente cláusula, pois caberá unicamente à locatária adotar as medidas cabíveis para a preservação de seus bens e instalações.

Cláusula Sexta: **O prazo de vigência da locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando em 12 de novembro de 2012 e terminando em 12 de novembro de 2017, com a devolução dos imóveis, independentemente de qualquer aviso, podendo ser prorrogado por acordo escrito das partes.**

Parágrafo Primeiro. Se, antes de findo o prazo inicial de 12 (doze) meses a locatária devolver os imóveis à locadora, deverá avisar a segunda, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência, e ainda pagar a esta, uma multa correspondente a 3 (três) vezes o valor de um mês de aluguel e encargos vigentes na ocasião, além dos alugueres e encargos que vencerão durante o prazo do aviso.

A rescisão a partir do 13º (décimo-terceiro) mês poderá ser feita por qualquer das partes, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, sem qualquer multa ou penalidade.

Parágrafo Segundo. A partir da data do aviso até a data da desocupação, a locadora fica autorizada a ofertar os bens a terceiros interessados, através de placas, faixas, anúncios, etc., inclusive nos próprios imóveis, podendo conduzir os interessados nos bens para visitas, desde que acompanhados por corretores de imóveis ou por prepostos por ela indicados.

	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

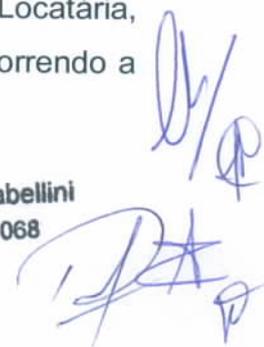
Cláusula Sétima: Posteriormente, quando da efetiva entrega dos imóveis, será firmado o respectivo Termo de Vistoria e entrega das chaves cessando a partir de então a respectiva locação.

Parágrafo Primeiro. A locatária assume a obrigação de manter os imóveis locados, bem como todas as instalações e serventias em perfeito estado de conservação, funcionamento, asseio e higiene, restituindo-os, quando findo ou rescindido o contrato, nas mesmas condições em que os recebeu, independentemente de qualquer aviso ou notificação, e após a devida verificação pela locadora do estado em que se encontrarem.

Parágrafo Segundo. Durante o curso da locação a locadora, através de preposto credenciado, poderá vistoriar os imóveis objeto da presente locação, a fim de averiguar o estado e conservação dos mesmos, podendo, constatadas avarias, imperfeições, ou falta de manutenção, solicitar o seu devido reparo, o que deverá ser cumprido, por parte da locatária, em prazo nunca superior a 5 (cinco) dias, sob pena de incorrer em grave infração contratual.

Cláusula Oitava: Todas as benfeitorias inseridas no imóvel pela Locatária, a partir da data da assinatura do Contrato que ora se adita, necessárias, úteis ou voluptuárias, autorizadas ou não pela locadora, não darão à Locatária direito a retenção, remoção ou qualquer espécie de indenização, incorporando-se automaticamente ao mesmo, ressalvado o direito da Locadora ter o imóvel restituído nas condições em que o entregou à Locatária. O Sistema de Segurança através de monitoramento eletrônico (alarmes e câmeras filmadoras), aparelhos de ar condicionado bem como a guarita serão retirados pela Locatária ao término da locação.

Parágrafo Único: No que se refere à eventual necessidade de benfeitorias na parte estrutural do imóvel, telhado (inclusive madeiramento), e alvenaria (à exceção daquelas que visam à adequação do imóvel às atividades da Locatária), as mesmas são de responsabilidade exclusiva da Locadora, podendo ser executadas pela Locatária, desde que a primeira não as execute após prévia notificação da Locatária. Ocorrendo a



	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

notificação da Locadora, e sendo as mesmas executadas pela Locatária, esta terá o direito, ao final da locação, de ser indenizada pela sua execução.

Cláusula Nona: É vedado à locatária ceder, sublocar, ou emprestar os imóveis, sem o prévio e expresso consentimento da locadora, por escrito.

Cláusula Décima: São obrigações da locatária:

- a. Efetuar o pagamento dos alugueres e encargos dentro do prazo estabelecido, sob pena de que lhe seja interposta a competente ação de despejo, por falta de pagamento;
- b. Utilizar os imóveis somente para o fim destinado, sendo-lhe vedada a alteração da sua finalidade no curso da locação sem a autorização por escrito da locadora;
- c. Restituir os imóveis, ao término da locação, no mesmo estado de conservação em que os recebeu, inclusive pintados;
- d. Comunicar imediatamente por escrito à locadora, quando da ocorrência de danos ou defeitos existentes nos imóveis locados, bem como na hipótese de eventuais turbações de terceiros;
- e. Realizar a imediata reparação dos danos verificados nos imóveis locados, provocados por si, seus visitantes e/ou prepostos;
- f. Não modificar a forma interna ou externa dos imóveis, nem colocar placas, letreiros ou faixas nas suas fachadas, sem o consentimento prévio e por escrito da locadora, sendo fundamental a aprovação junto à Prefeitura Municipal de Curitiba;
- g. Entregar imediatamente à locadora os documentos relativos à cobrança de tributos e encargos comuns, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, locatária;
- h. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, água e esgoto e outros inerentes aos imóveis locados;

	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

- i. Permitir a vistoria dos imóveis pela locadora, ou seus mandatários, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que sejam visitados e examinados por terceiros caso os bens tenham sido, postos à venda.

Cláusula Décima Primeira: Os contratantes ajustam desde já, em forma de transação com o mesmo efeito de coisa julgada, que eventuais danos apurados pela locadora no término do contrato, se não reparados imediatamente pela locatária, serão exigidos por via executiva, mediante apresentação prévia de três orçamentos elaborados por firmas de escolha da locadora e respectiva apresentação da nota de execução dos serviços prestados, observado o menor orçamento.

Cláusula Décima Segunda: Havendo necessidade de qualquer dos contratantes recorrer a juízo para fazer valer seus direitos, a parte que sucumbir pagará os honorários de advogado da outra, na base de 20% (vinte por cento), na forma prevista na alínea “d” do inciso II do artigo 62 da Lei 8.245/91, além das multas previstas neste contrato e respectivas custas e encargos que tenham incidido sobre os imóveis.

Cláusula Décima Terceira: No término da locação, a entrega das chaves será precedida de vistoria nos locais e só será processada mediante a exibição à locadora dos comprovantes de quitação das despesas de luz, água, predial e demais tributos e encargos que incidirem sobre os imóveis locados.

Cláusula Décima Quarta: Os contratantes se obrigam, mutuamente, a respeitar este contrato como está redigido, sendo que, no caso de infração contratual, a parte inocente poderá considerá-lo rescindido desde logo, sem outra formalidade, incorrendo, ainda, a parte infratora em multa equivalente a 3 (três) vezes o valor de um mês de aluguel vigente na época, tomando-se, porém, dita multa em caráter exclusivamente punitivo, não importando em avaliação prévia de perdas e danos, cujo montante poderá ser posteriormente calculado, sem prejuízo da penalidade prevista no parágrafo primeiro da cláusula sexta.

Cláusula Décima Quinta: Os contratantes ajustam, desde já, que as intimações, citações ou notificações, serão feitas através de correspondência com aviso de recebimento (AR), ou pelas demais hipóteses previstas no Código de Processo Civil.

	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

Cláusula Décima Sexta: Sem prejuízo da revisão trienal prevista no artigo 19, da Lei 8245/91, fica ajustado que poderá haver revisão anual do valor do aluguel, se este estiver defasado frente ao preço de mercado, mediante apuração por dois peritos a serem indicados, um pela locadora e outro pela locatária.

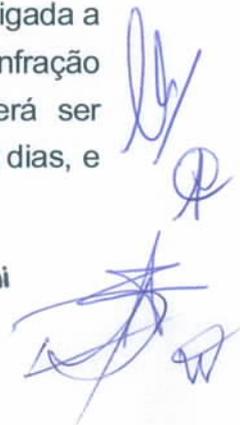
Cláusula Décima Sétima: Em caso de desapropriação dos imóveis locados, ficará a locadora desobrigada em relação à locação ora feita, ressalvado à locatária o direito de haver do expropriante a indenização a que tiver direito, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Em caso de alienação do imóvel na vigência deste contrato, a LOCATÁRIA terá o direito de preferência na compra, em igualdade de condições, devendo manifestar-se no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da ciência da proposta de compra, feita pelos interessados, conforme o previsto nos artigos 27 e 28 da Lei n.º 8.245/91.

Não sendo exercido pela locatária o direito de preferência antes referido e no prazo citado, fica estabelecido que:

- a) a alienação parcial ou total do imóvel, e respectiva transferência para o novo proprietário, se fará sem necessidade de prévia ciência ou qualquer tipo de interferência da locatária;
- b) fica resguardado o direito da locatária em continuar no imóvel locado até o término do presente contrato.

Cláusula Décima Oitava: A empresa Copel – Cia de Energia Elétrica do Paraná, possui participação de 70% no capital da empresa locatária, ficando dessa forma, dispensada a apresentação de fiadores para a referida locação. Caso ocorra modificação para reduzir a atual participação da Copel, no Capital Social da locatária, fica esta obrigada a apresentar fiadores para garantirem a presente locação sob pena de incorrer em infração contratual. Caso não sejam apresentados fiadores, a critério da locadora poderá ser encerrada a locação devendo a locatária desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, e



	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

sujeitando-se a locatária, as penalidades contratuais por rescisão antecipada do Contrato de Locação.

Cláusula Décima Nona: Este contrato será rescindido automaticamente, independentemente de qualquer formalidade, se além do descumprimento das condições estabelecidas neste instrumento ocorrer qualquer uma das situações abaixo elencadas, independentemente de culpa ou dolo ou de a causa decorrer de motivo de caso fortuito ou de força maior:

- a. Se a locatária não pagar o aluguel no seu vencimento, conforme o previsto na Cláusula Terceira, e observado o previsto no artigo 78, XV, da Lei Federal n.º 8.666/93, e no artigo 129, XV, da Lei Estadual n.º 15.608/07.
- b. Se a locatária tiver as atividades a serem desenvolvidas nos imóveis objeto da presente contratação envolvida em qualquer ato ilícito;
- c. Na hipótese de falência, recuperação judicial, dissolução e ou liquidação, judiciais ou extrajudiciais da locatária;
- d. Se os imóveis forem cedidos a terceiros, ainda que através de instrumento de sublocação, sem o prévio e expresse consentimento por escrito da locadora.

Parágrafo Primeiro. Em caso de rescisão do presente contrato de locação, todas as obrigações da locatária deverão ser quitadas na data da rescisão, inclusive alugueres e demais encargos locatícios. Este Contrato também poderá ser rescindido nas hipóteses e consequências previstas nos artigos 78 a 80 da Lei Federal n.º 8.666/93, bem como nos artigos 128 a 131 da Lei Estadual n.º 15.608/07.

Parágrafo Segundo. O regime jurídico deste Contrato, além dos direitos nele expressamente consignados, conferem à LOCATÁRIA as prerrogativas constantes da Lei Federal n.º 8.666/93, Lei Estadual n.º 15.608/07, e demais normas gerais, no que couber.

Cláusula Vigésima: Os contratantes elegem o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, para dirimir os eventuais litígios decorrentes do presente ajuste, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



	CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR	DATA: 15/10/2012
---	---	----------------------------

E, por assim estarem ajustados e contratados, ficam as partes obrigadas, desde já, por si, seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente contrato, em todas as suas cláusulas, termos e condições, firmando este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Curitiba, 15 de outubro de 2012.

Angela Narezi Camilotti
Locadora: ANGELA NAREZI CAMILOTTI

[Signature]
Locatária: ELEJOR - CENTRAIS ELÉTRICAS DO RIO JORDÃO S.A.
Rafael Iatauro
Diretor Presidente

[Signature]
Christian Gulin Crivellaro
Diretor Adm. Financeiro

Testemunhas:

1) *[Signature]*
Nome: Valdir Ap. Cruz Moreira
CRA-PR - 12990

2) *[Signature]*
Nome: JUCÉLIA AP. MEDEIROS BECKER.
RG.: 6.413.250-4 PR

Visto Jurídico:
[Signature]
Ana Paula O. Gabellini
OAB/PR nº 20.068

 <p>ELEJOR Centrais Elétricas do Rio Jordão S.A.</p>	<p align="center">CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR</p>	<p align="right">DATA: 15/10/2012</p>
--	---	--

ANEXO I

(Parte integrante e indissociável do Contrato n. 027/2012)

1) Parte frontal do imóvel:



2) Lateral Rua Augusto Stresser:

3) Estacionamento:




Ana Paula O. Gabellini
OAB/PR nº 20.068


4) Churrasqueira/Jardim:



5) Sala Área Financeira/Meio Ambiente:

6) Sala Espera:

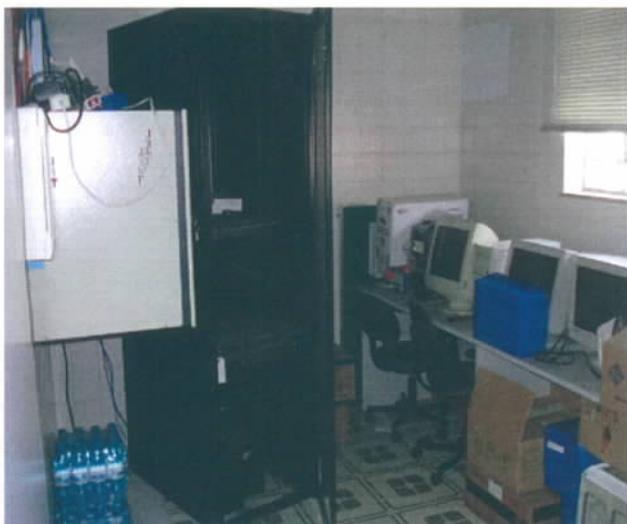


Handwritten signatures in blue ink, including a large star-like signature and several other illegible signatures.

7) Recepção:



8) Sala Servidores:



9) Cozinha:



10) BWC`s:



11) Sala Reuniões:



12) Sala Área Técnica



13) Corredor:



14) Sala Diretoria Adm. Financeira:



 <p>ELEJOR Centrais Elétricas do Rio Jordão S.A.</p>	<p>CONTRATO N.º 027/2012 CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEDE DA ELEJOR</p>	<p>DATA: 15/10/2012</p>
--	--	------------------------------------

15) Sala Presidência:



16) Sala Área Jurídica:



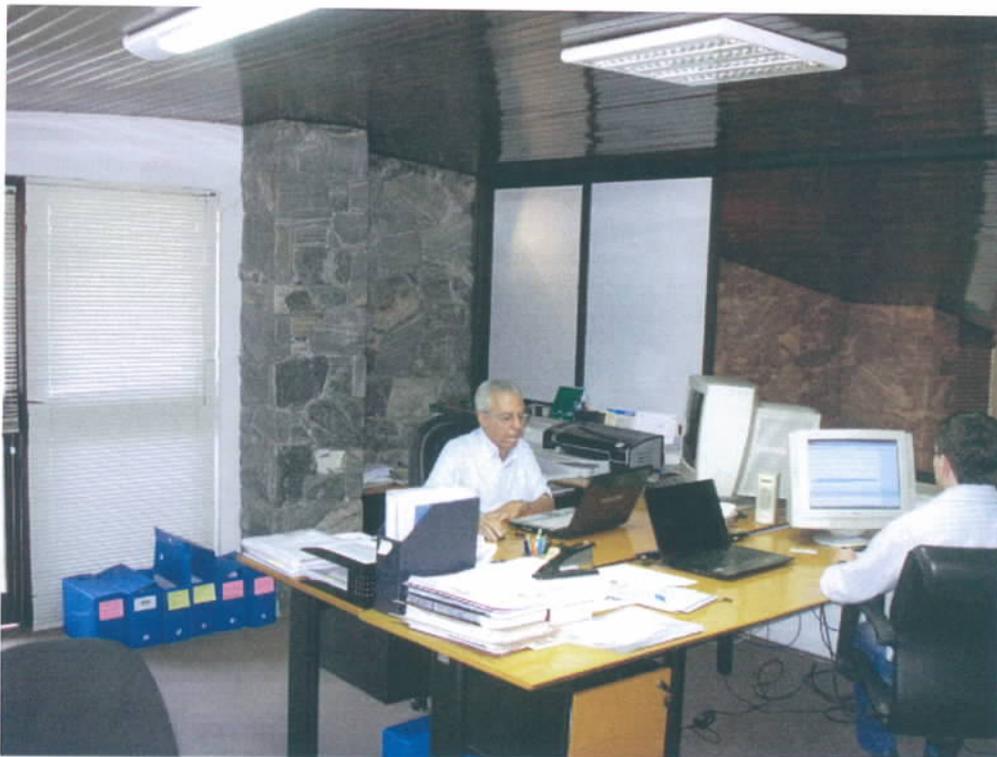
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

17) Sala Área Contábil:



[Handwritten signatures in blue ink]

Ana Paula O. Gabellini
OAB/PR nº 20.068

[Handwritten signature in blue ink]