

Contrato de Locação que entre si fazem, de um lado, o Município de Petrópolis como Locatário, e de outro, como **LOCADOR, PRÁTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA. - EPP**, na forma abaixo:

O **MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o número 29.138.344-0001-43, neste ato representado pelo Exmo. Sr. **Prefeito RUBENS JOSÉ FRANÇA BOMTEMPO**, brasileiro, casado, médico, residente nesta cidade, onde possui domicílio, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro, **PRÁTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA. - EPP**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.131.635/0001-41, com sede à Estrada União e Indústria, nº 13.570, Itaipava, Petrópolis/RJ, neste ato representado por **JORGE EDUARDO ANTUNES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 41.989-D CREA/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 585.530.027-72, com domicílio nesta cidade, doravante denominada **LOCADORA**, considerando o despacho exarado no Processo Administrativo nº 012850/2016, celebram o presente Contrato de Locação que será regido, no que couber, pela Lei nº 8245/91, ao disposto no artigo 24 da Lei nº 8666/93, mediante as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO** - O presente instrumento tem como objeto a presente locação do imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na Rua Santos Dumont, nº 517, Centro, Petrópolis/RJ, livre de ônus ou quaisquer dívidas. **PARÁGRAFO ÚNICO** – O imóvel entregue com as chaves, pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, apresenta-se em condições de habitabilidade, consoante se infere pelo laudo da Comissão Permanente de Avaliação do Município, que fará parte do presente como laudo de vistoria inicial. **CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DE LOCAÇÃO** – A presente locação será pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início na data de sua assinatura e término em 31 (trinta e um) de agosto de 2021, de pleno direito, data na qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas no **PARÁGRAFO QUARTO** da **CLÁUSULA 4**, efetivando-se com a entrega das chaves, podendo ser renovado mediante termo aditivo, atendendo a vontade das partes. **CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS** – Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** se obrigará a pagar o valor de **R\$ 14.000,00** (quatorze mil reais) mensais, no último dia do mês, ou até o décimo dia do mês subsequente. **PARÁGRAFO PRIMEIRO – REAJUSTE** – O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base o IGP-M. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo. **PARÁGRAFO SEGUNDO – DESPESAS E TRIBUTOS** – Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como: água, luz, telefone, taxa de incêndio e todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas ficarão sob

responsabilidade do Município locatário. Será também de atribuição do Município locatário, pelo período de locação, o pagamento de IPTU e de taxa de lixo, o qual ficará isento, nos termos do disposto no artigo 46, inciso I do Código Tributário Municipal. **PARÁGRAFO TERCEIRO – MULTA – A LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput da CLÁUSULA TERCEIRA, ficará obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. **PARÁGRAFO QUARTO – DO ATRASO NO PAGAMENTO** – Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado pelas obrigações pactuadas. Não configurarão novação ou adição as cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel. **CLÁUSULA QUARTA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** – A presente locação destina-se restritivamente a instalação da Sede da Guarda Civil Municipal/ Secretaria de Segurança Pública do Município, restando proibido o LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual. **PARÁGRAFO PRIMEIRO – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL** – O imóvel objeto deste contrato deverá ser entregue com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todas as paredes pintadas e os acessórios que se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma. Na hipótese de constatação de algum defeito e ou vício oculto, poderá o LOCATÁRIO efetuar o reparo ficando a LOCADORA obrigada a ressarcir-lo das despesas comprovadas, previamente autorizadas. Fica também acordado que o imóvel deverá ser devolvido em condições de habitabilidade, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas. **PARÁGRAFO SEGUNDO – RESCISÃO** – O imóvel, sendo utilizado de forma diversa da locação, restará facultado à LOCADORA rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA TERCEIRA. **PARÁGRAFO TERCEIRO – BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES** – Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel, objeto deste, deverá, de imediato, ser submetido à autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita a benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando à LOCATÁRIA em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo a LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma. **PARÁGRAFO QUARTO – DA DEVOUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO** – O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel, consoante se infere do laudo elaborado pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PERMANENTE, o qual o LOCADOR aceita como laudo de vistoria inicial. **CLÁUSULA QUINTA - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO** – O presente instrumento poderá ser renovado quando estiverem configuradas materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da LEI

8245/91, com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

CLÁUSULA SEXTA – DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

– O LOCATÁRIO permitirá à LOCADORA realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo esta averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto. Não ocorrendo o conserto, a LOCADORA ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A LOCADORA, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato, comprometendo-se o adquirente a cumprir o presente contrato durante sua vigência. **PARÁGRAFO**

SEGUNDO – A LOCADORA deverá notificar o LOCATÁRIO para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que foram oferecidos a terceiros. Para efetivação da preferência deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 10 (dez) dias, sendo que esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, deverá permitir que interessados na compra façam vistorias em dias e horários a serem combinados entre ambos. **CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES** – As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim. **CLÁUSULA OITAVA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS** – Obriga-se o LOCATÁRIO ao pagamento de prêmio anual de seguro contra incêndio, no valor equivalente a 70 (setenta) vezes o valor do aluguel, que será efetuado pela LOCADORA em companhia seguradora livre de sua escolha, para cobertura do imóvel locado e das benfeitorias, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e ao próprio LOCATÁRIO quanto aos bens de sua propriedade. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O locador deverá contratar seguradora de sua confiança e cobrar juntamente com o aluguel o prêmio pertinente, em no mínimo quatro e no máximo em oito parcelas mensais e subsequentes. **PARÁGRAFO SEGUNDO** – Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado que o encontrou, e que sobre tudo, teve conhecimento da multa prevista no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA TERCEIRA.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL – As partes estipulam o valor da multa de 1 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser aplicada aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas no PARÁGRAFO SEGUNDO desta CLÁUSULA. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Caso venha o LOCATÁRIO a rescindir o contrato antes do término da vigência, pagará a título de multa o valor de 1 (um)

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE
RECURSOS HUMANOS**

FOLHA Nº 17

LIVRO Nº G-15

TERMO Nº 10/2016

aluguel vigente a data da entrega das chaves, de modo proporcional aos meses faltantes para o término do contrato, sem prejuízo do disposto nos PARÁGRAFOS QUARTO da CLÁUSULA TERCEIRA e da CLÁUSULA QUARTA, ressalvando-se o contido no parágrafo segundo da cláusula quarta. **PARÁGRAFO SEGUNDO** – Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO, quando: a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do LOCATÁRIO; b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado; c) nas situações elencadas no presente instrumento. **CLÁUSULA DÉCIMA** - Para fazer face às despesas decorrentes deste Contrato, será observado o Programa de Trabalho nº 14.01.04.122.2005.2042.3390.39.00, fonte 000, da Secretaria de Administração e de Recursos Humanos, do Município de Petrópolis/RJ. Nos exercícios subseqüentes as despesas serão empenhadas nas respectivas dotações orçamentárias; **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica eleito e aceito pelas partes o Foro da Comarca de Petrópolis, para nele serem dirimidas quaisquer controvérsias decorrentes do presente Contrato, renunciando ambas as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser. E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento na presença das testemunhas Claudia de Souza Gomes Rosa da Paz e Pablo dos Santos Linhares de Jesus, brasileiros, funcionários públicos, residentes nesta cidade. Eu, Simoni de Sá Ferreira Teixeira, lavrei por determinação do Sr. Secretário de Administração e de Recursos Humanos, e eu, Carlos Henrique Manzani, Secretário de Administração e de Recursos Humanos, assino. *****
Petrópolis, 05 de agosto de 2016.

Prefeito

Secretário de Administração e de Recursos Humanos

Contratada

Testemunha

Testemunha