

Contrato de Locação que entre si fazem, de um lado, o Município de Petrópolis como Locatário, e de outro, como Locador, **EMAC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, forma abaixo:

O **MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS**, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito, Bernardo Chim Rossi, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de identidade nº 126163146-6 IFP/RJ e CPF nº 086.546.807-92, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro, **EMAC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, não estatal, sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº 00.874.111/0001-27, com sede na Rua do Imperador, nº 739, sala 104, Centro, Petrópolis/RJ, neste ato representado por seu sócio, Sr. Edgard Magamez, brasileiro naturalizado, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12290004-6 IFP/RJ e do CPF nº 015.258.167-72, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado **LOCADOR**, considerando o despacho exarado no Processo Administrativo nº 11.107/2017, celebram o presente Contrato de Locação que será regido, no que couber, pela Lei nº 8245/91, ao disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8666/93, mediante as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO** - O presente tem como objeto o imóvel de posse do **LOCADOR**, situado na Avenida Ipiranga, nº 544, Centro, Petrópolis/RJ, livre de ônus ou quaisquer dívidas, para a instalação da Universidade do Estado do Rio de Janeiro; **PARÁGRAFO ÚNICO** – O imóvel entregue com as chaves, pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, apresenta-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios. **CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DE LOCAÇÃO** – A presente locação será pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 03/04/2017 e término em 02/04/2022, de pleno direito, data o 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\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) mensais, durante os primeiros 12 (doze) meses, após será pago o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, sendo pagos até o último dia de cada mês vencido, mais tardar até o 10º dia do mês seguinte ao vencimento. **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 e todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das

quantias mencionadas ficarão sob responsabilidade do município locatário. Será 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, mais correção monetária. **PARÁGRAFO QUARTO – DO ATRASO NO PAGAMENTO** – Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensado o cheque destinado para tal fim, restará em mora a LOCATÁRIA, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento de multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição as cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas. **CLÁUSULA QUARTA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** – A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para instalação da Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ, restando proibido a LOCATÁRIA, 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 será entregue com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todas as paredes pintadas e os acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a LOCATÁRIA mantê-lo desta forma. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao LOCADOR recebê-lo ou não. Caso o LOCADOR não receba o imóvel, ficará a LOCATÁRIA compelida a pagar os aluguéis que forem vencendo. **PARÁGRAFO SEGUNDO – RESCISÃO** – o imóvel, sendo utilizado de forma diversa da locação, restará facultado ao LOCADOR rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação da LOCATÁRIA 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 a 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 DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO** – A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam: pintado com tinta a base d'água, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel. **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** – A LOCATÁRIA permitirá ao LOCADOR 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 a LOCATÁRIA a realizar o conserto. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O LOCADOR, 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** – O LOCADOR deverá notificar a LOCATÁRIA 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 a LOCATÁRIA 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 pela LOCATÁRIA, deverá permitir que interessados na compra façam vistorias em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIA e LOCADOR. **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 a LOCATÁRIA a providenciar, e a manter atualizado, seguro contra incêndio no valor equivalente a 70 (setenta) vezes o valor do aluguel, em que figure o LOCADOR como beneficiário do seguro em caso de sinistro, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e a própria LOCATÁRIA quanto aos bens de sua propriedade. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, 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 03 (três) aluguéis vigentes 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 a LOCATÁRIA a rescindir o contrato antes do término da vigência, pagará a título de multa o valor de 03 (três) aluguéis vigentes 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

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

FOLHA Nº 70

LIVRO Nº G-15

TERMO Nº 37/2017

rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da LOCATÁRIA, quando: a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCATÁRIA; 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 abaixo assinadas. Eu, Simoni de Sá Ferreira Teixeira, lavrei por determinação do Sr. Secretário de Administração e de Recursos Humanos, e eu, Marcus Wilson von Seehausen, Secretário de Administração e de Recursos Humanos, assino. *****
Petrópolis, 03 de abril de 2017.

Município de Petrópolis

Secretário de Administração e de Recursos Humanos

Locador

**Testemunha
Nome/CPF:**

**Testemunha
Nome/CPF:**