

Contrato de Locação que entre si fazem, de um lado, o Município de Petrópolis como Locatário, e de outro, como Locador, o Sr. **José Scorzelli Rattes** e a Sra. **Maria Fernanda Machado Bebianno Rodrigues** e, na forma abaixo:

**O MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS**, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrito no CNPJ nº 14.920.206/0001-44, situado à Avenida Barão do Rio Branco, 2846 - Centro – Petrópolis – RJ, através da Delegação de Competência conforme Decreto 534 de 12 de maio de 2000 c/c Decreto nº 590 de 23 de maio de 2003 que regulamenta o Fundo Municipal de Assistência Social e Decreto 006 de 1 de janeiro de 2017, neste ato representado pela **Secretaria de Assistência Social**, Sra. Denise Maria Respeita Quintella Coelho, brasileira, casada, psicóloga, portadora da Carteira de identidade nº 05726374-1, e inscrita no CPF nº 900.304.007-91, residente nesta cidade, onde possui domicílio, doravante denominado, **LOCATÁRIO**, e de outro, **JOSÉ SCORZELLI RATTES**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 042858597 IFP/RJ, e inscrito no CPF sob o nº 958.257.117-91 e **MARIA FERNANDA MACHADO BEBIANNO RODRIGUES**, brasileira, psicóloga, portadora da carteira de identidade número nº 07992385-0IFP/RJ e inscrita no CPF sob o nº 849.394.007-00, ambos residentes e domiciliados na Estrada do Joá, nº 298, apto 1302, São Conrado – Rio de Janeiro, doravante denominado **LOCADOR**, considerando o despacho exarado no Processo Administrativo nº 01744/2018, celebram o presente Contrato de Locação que será regido, no que couber, pela Lei nº 8245/91, ao disposto no artigo 24, X, da Lei nº 8666/93, mediante as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO** - O presente tem como objeto a locação do imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua Souza Franco, nº 528, 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 30 (trinta) meses, com início em 15 de junho de 2018, 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\$ 8.000,00** (oito 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 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 ao uso do imóvel para o funcionamento do CENTRO POP, 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 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. 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. 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** – 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 LOCADOR a providenciar, e a manter atualizado, seguro contra incêndio no valor equivalente a 200 (duzentas) vezes o valor do aluguel. **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 01 (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 01 (um) 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 20.02.08.244.2023.2084.3390.36.00, fonte 000 e nota de empenho nº 330/2018, no valor de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), da Secretaria de Assistência Social, do Município de Petrópolis/RJ. Nos exercícios subsequentes 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 em 04 (quatro) vias de igual teor e forma. \*\*\*\*\*  
Petrópolis, 15 de junho de 2018.

---

**Município de Petrópolis - Secretária de Assistência Social - Delegação de Competência, Decreto 006/2017 de 01/01/2017**

---

**Diretora do DELCA – Iris Palma de Magalhães - Delegação de Competência, Portaria nº 115 de 20/04/2017**

---

**Locador**

---

**Locador**