

FOLHA Nº 43

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE
RECURSOS HUMANOS

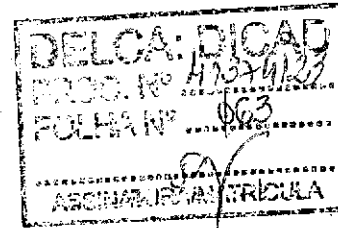
LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 20/2023

TERMO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS como Locatário e de outro, SRA. ROSÁLIA DE ARAÚJO RODRIGUES CARNEIRO DA CUNHA como Locador, na forma abaixo:

O MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS, por meio do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, inscrito no CNPJ nº 14.920.206/0001-44, situado à Avenida Ipiranga, nº 163, Centro – Petrópolis/RJ, neste ato representado pelo Secretário de Assistência Social, Habitação e Regularização Fundiária, Sr. Fernando Luis de Araújo, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 20.911.820-7, e inscrito no CPF sob o nº 116.206.657-19, residente nesta cidade, onde possui domicílio, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro Sra. **ROSÁLIA DE ARAÚJO RODRIGUES CARNEIRO DA CUNHA**, brasileira, viúva, administradora, portadora da carteira de identidade nº 07.603.616-9 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 926.295.717-34, residente, na rua Dr. Henrique Cunha, nº 442, Bingen, Petrópolis/RJ, doravante denominado **LOCADORA**, tendo em vista o processo administrativo nº **41374/2023**, 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 8.666/93, assinam esse Contrato de Locação mediante as seguintes Cláusulas: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** O presente instrumento tem por objeto a locação do imóvel de propriedade da locadora, situado à Rua Santos Dumont, nº 209 – Centro – Petrópolis/RJ, livre de ônus ou quaisquer dívidas. **PARÁGRAFO ÚNICO** – A presente locação refere-se ao primeiro pavimento composto de um salão, segundo pavimento composto de seis cômodos, banheiro social, terceiro pavimento composto de varanda, sala, uma suíte, cinco quartos, cozinha, banheiros, área, corredores, área para colocar dois carros e amplo sótão no quarto pavimento. **CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO DE LOCAÇÃO** – A locação será pelo período de 12 (doze) meses a partir do dia 01 de janeiro de 2024, podendo ser renovado mediante termo aditivo, atendendo a vontade das partes. **CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DO ALUGUEL, DESPESA E TRIBUTOS:** Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais** até o décimo dia do mês subsequente.





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

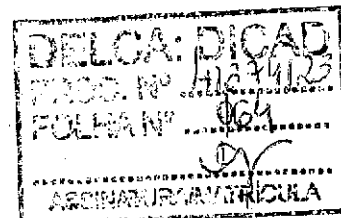
FOLHA Nº 44

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 20/2023

PARÁGRAFO PRIMEIRO – REAJUSTE – O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base o IGP-M e o índice a ser aplicado será referente ao mês anterior ao seu vencimento. **PARÁGRAFO SEGUNDO – REQUERIMENTO REAJUSTE** – O reajuste anual deverá ser requerido previamente a Administração Pública, por e-mail ou documento físico, devidamente autuado ao processo administrativo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da sua vigência, a fim que seja celebrado termo aditivo. **PARÁGRAFO TERCEIRO – MUDANÇA NO ÂMBITO GOVERNAMENTAL** – Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental municipal, o valor do aluguel e todos os valores agregados a ele, bem como o próprio contrato de locação, serão revistos pelas partes. **PARÁGRAFO QUARTO – DA REGULARIDADE FISCAL – O LOCADOR** tem a obrigação de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas de regularidade fiscal, nos termos do art. 27 c/c art. 55 da Lei 8.666/93, sob pena de rescisão. **PARÁGRAFO QUINTO – 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 artigo 46, inciso I do Código Tributário Municipal. **PARÁGRAFO SEXTO – MULTA** – O LOCATÁRIO, 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 SÉTIMO – DO ATRASO DO 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 considerando a necessidade de os equipamentos de assistência social estarem em um local de fácil acesso, de forma que a população possa ter um atendimento acolhedor, adequado, e central de escuta qualificada dos usuários assegurando espaços para atendimento individual e em grupo, em condições de sigilo e privacidade.





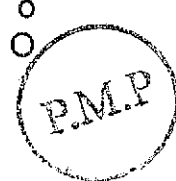
FOLHA Nº 45

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE
RECURSOS HUMANOS

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 20/2023

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, o LOCATÁRIO notificará o LOCADOR para efetuar os reparos. Poderá ainda o LOCATÁRIO efetuar o reparo ficando o LOCADOR obrigado 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 POR UTILIZAÇÃO DIVERSA** – 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. Sem prejuízo da obrigação do locatário de realizar o pagamento das multas e despesas previstas no contrato. **PARÁGRAFO TERCEIRO – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL – FINDO PRAZO DE 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 o 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 o LOCATÁRIO a realizar o conserto. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste contrato. **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 o LOCATÁRIO para que esta possa exercer seu

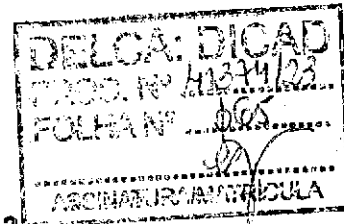


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE
RECURSOS HUMANOS**

FOLHA Nº 46

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 20/2023



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 100 (cem) vezes o valor do aluguel.

PARÁGRAFO ÚNICO – Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, obrigará o pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado que o encontrou.

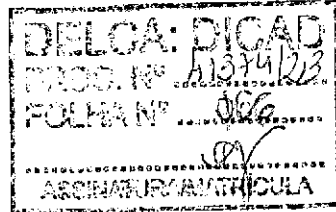
CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL – As partes estipulam o valor da multa de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser aplicada aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas no PARÁGRAFO SEGUNDO 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, ressalvando-se o contido no parágrafo segundo da cláusula quarta.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrerá rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia, ônus, multa rescisória 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) Em razão de interesse público devidamente justificado, podendo ser rescindido a qualquer tempo pela Administração Pública; d) Nas situações elencadas no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA – Para fazer face às despesas decorrentes deste contrato, será observado o Programa de Trabalho nº





FOLHA Nº 47

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

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 20/2023

20.02.08.244.2009.2029.3.3.90.36.00 – fontes nº 1.660.07 / 1.661.99 / 1.500.99, ambos do Fundo Municipal de Assistência Social, para o exercício de 2024.
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 em 03 (três) vias de igual teor. *****
Petrópolis, 29 de dezembro de 2023.



Município de Petrópolis – Secretário de Assistência Social, Habitação e Regularização Fundiária

Locador