

PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E DE
RECURSOS HUMANOS

FOLHA Nº 98

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 42/2024

TERMO DE LOCAÇÃO NÃO
RESIDENCIAL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE
PETRÓPOLIS**, POR MEIO DO
**FUNDO MUNICIPAL DE
ASSISTÊNCIA SOCIAL E SCM07
EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA**, NA
FORMA ABAIXO:

O **MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS**, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrito no CNPJ sob o 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, inscrito no CPF sob o nº 116.206.657-19, residente nesta cidade, onde possui domicílio, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro, **SCM07 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.205.549/0001-07, com sede na Avenida da Américas, nº 2000, sobreloja, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada pelo **Sr. Sebastião Carlos Maurício**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 80.403.395-9 DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 034.246.507-49, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, tendo em vista o requerimento apresentado através do processo administrativo nº **2765/2024**, celebram o presente Contrato de Locação que será regido, no que couber, pelas Leis nºs 14.133/21 e 8.245/91, mediante as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO**: O presente instrumento tem por objeto a locação do imóvel não residencial situado à Rua Dr. Hermogênio Silva, loja 236, Retiro – Petrópolis/RJ, livre de ônus ou quaisquer dívidas. **CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE LOCAÇÃO**: A presente locação se dará pelo período de **12 (doze) meses**, com vigência de 12 de março de 2024 a 11 de março de 2025, podendo ser renovado mediante termo aditivo ou ser rescindido no decorrer do período,



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

FOLHA Nº 99

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 42/2024

atendendo a vontade das partes. **CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR DO ALUGUEL, DESPESA E TRIBUTOS:** Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor mensal de R\$ 3.435,00 (três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais). **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 – 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. 62 c/c art. 92 da Lei 14.133/21, sob pena de rescisão. **PARÁGRAFO QUINTO – DESPESAS E TRIBUTOS:** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como: água, luz, telefone, FUNESBOM 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, 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



F.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name.

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

FOLHA Nº 100

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 42/2024

do aluguel. **CLÁUSULA QUARTA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:** A presente locação destina-se a reabertura do CRAS Retiro, uma vez que o endereço alugado anteriormente foi interditado devido as fortes chuvas que assolaram o município de Petrópolis em fevereiro e março de 2022, o que ocasionou um impacto nos atendimentos e acompanhamentos às famílias em situação de vulnerabilidade social, ficando proibido ao 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 encontrando 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 de 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 8.245/91, 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 e serem combinados, podendo



[Handwritten signature]

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

FOLHA Nº 101

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 42/2024

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 este 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 - 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 ÚNICO:** 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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

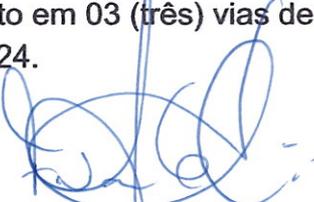
FOLHA Nº 102

LIVRO Nº G-23

TERMO Nº 42/2024

no presente instrumento. **CLÁUSULA NONA:** Para fazer face às despesas decorrentes deste contrato, será observado o Programa de Trabalho nº 20.02.08.244.2011.2036.3390.39.10, fonte nº 1.661.99 e nota de empenho 163/2024, do Fundo Municipal de Assistência Social. **CLÁUSULA DÉCIMA:** Fica eleito e aceito pelas partes o Foro da Comarca de Petrópolis/RJ, 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, 12 de março de 2024.





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



LOCADOR: SCM07 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA