



**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1655/2014**

**Locador:** Carlinda Lima Martins, brasileira, viúva, do lar, portadora Cédula de Identidade nº 07.323.668-9 – IFP, inscrita no CPF sob o nº 459.434.786-04, residente e domiciliada à Rua São João, nº 50 casa 01 – Guarajuba, neste município, neste ato representada por seu procurador, Cleber do Nascimento Huais, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 66.387, no CPF sob o nº 721.577.987-49 e no CRECI sob o nº 39.335, com endereço profissional sito à Rua Dominique Level, nº 69 salas 201 e 202 – Centro, neste município.

**Locatário:** **MUNICÍPIO DE PARACAMBI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.138.294/0001-02, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal **Tarciso Gonçalves Pessoa**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 05186468-2 – SSP/IFP/RJ e inscrito no CPF sob o nº 615.202.257-68, residente e domiciliado à Rua Afonso Franco, nº 79, Centro, Paracambi/RJ.

Por este instrumento, na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas têm justas e contratadas a locação do imóvel descrito a seguir, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O objeto da locação é o imóvel, não residencial, situado na Rua São João nº 50 – Guarajuba, Município de Paracambi / RJ.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

O prazo da locação é de 33 (trinta e três) meses, com início a partir de 1 de abril de 2014 e término em 31 de dezembro de 2016, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo.



**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

O valor do aluguel convencionado nos termos do processo administrativo nº 1655/2014 será de R\$ 1.000,00 (hum mil reais). Em caso de prorrogação, o aluguel será reajustado anualmente pela variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, caso seja extinto, pelo INPC ou IPC-RJ, um na falta do outro.

As despesas com a presente locação correrão por conta da dotação nº 18.01.08.122.0006.2067.3.3.90.36.00.00.00.00 – Locação de Imóveis – recurso 100 (próprio) – código reduzido 1036.

**CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO E LOCAL**

O aluguel, encargos e tributos, serão pagos em moeda corrente até o dia o décimo dia de cada mês, prorrogável por 05 (cinco) dias, pela Tesouraria da Administração Municipal, mediante cheque nominal, ao Procurador do Locador – Cleber do Nascimento Huais, ou depósito em conta indicada pelo Locador quando da requisição de pagamento. Deixando de pagar os aluguéis e verbas contratuais no prazo acima, ficará o locatário sujeita ao pagamento de multa de 10% sobre o valor do débito final, atualizado pela variação do IGP-M da Fund. Getúlio Vargas e na sua falta pelo índice e forma que corrigir os débitos judiciais, juro moratório de 1% ao mês.

*Huais*  





#### **CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA: ALIENAÇÃO DO IMÓVEL:**

(A)- O locatário obriga a franquear o imóvel locado, para que se proceda à VISTORIA do imóvel, dentro do horário comercial, mediante prévio aviso com antecedência mínima de 15 (quinze) dias;

(B)- Da mesma forma, o locatário se obriga a permitir que o locador visite o imóvel, acompanhado por terceiros interessados na sua aquisição ou locação;

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA DESTINAÇÃO**

Destina-se a locação não comercial para **instalações do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS (III)**, podendo o locatário mudar a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da locadora, usando-a de forma a não prejudicar o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança do imóvel.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA TOLERÂNCIA**

O recebimento de aluguéis, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, assim como de multas por infração contratual não importará em novação e será mera tolerância do locador a qual continuará com o direito de considerar rescindida a locação.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

Fica ajustado que todas as despesas e encargos relativos a impostos, taxas, manutenção, reparação e consertos de aparelhos ou instalação elétricas ou hidráulicas e demais pertences ou objetos que integram o imóvel locado, correrão por conta e responsabilidade exclusiva do locatário que se compromete e obriga a pagar todos os encargos da locação, em suas respectivas datas e nos respectivos vencimentos; obrigando-se a entregar, em mãos do locador, quando expressamente requeridos, contra recibo, quaisquer guias, carnês ou notas já devidamente quitados. É, ainda, da obrigação do locatário pagar as contas relativas ao consumo de água, energia elétrica e gás e coleta de esgoto.

#### **CLÁUSULA NONA - DA CONSERVAÇÃO**


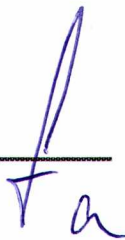
O locatário se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os assoalhos limpos e as instalações em perfeito funcionamento, como declara recebê-los.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONSERVAÇÃO E REPAROS**

O locatário fará a sua custa, sem nenhum ônus atual ou futuro para a locadora, os reparos e consertos imediatos de qualquer estrago ou má conservação causados por si, seus dependentes e empregados ou visitantes, ao imóvel locado ou prédio.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS**

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário com o fim de manter o imóvel no estado em que foi dado em locação, não serão indenizadas e nem geram direito a retenção. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas expressamente pelo Locador, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

*flusai*  





#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ENTREGA**

Finda, resilida ou rescindida a presente locação, o locador mandará proceder a necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi entregue ao locatário, ficando este obrigado pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados, relativos a pinturas de paredes, portas e janelas etc., que estiverem danificadas. Obriga-se o locatário restituir o imóvel limpo, conservado e pintado nas cores primitivas ou com tinta a critério e aprovação do locador juntamente com todas as instalações de água, luz em perfeito funcionamento, bem como pias, aparelhos sanitários e de iluminação, lavatório e tudo mais que se encontre no imóvel, em perfeito estado. Se necessária a substituição de qualquer um dos citados aparelhos, essa substituição deverá ser feita por outro da mesma qualidade.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES**

Fica entendido que a restituição das chaves ao Locador só poderá ser efetuada se o imóvel se encontrar nas mesmas condições em que foi locado. Se houver necessidade da execução de obras de reparos, após a desocupação do imóvel, somente após a conclusão dos reparos, e a realização de vistoria pelo Locador, as chaves serão aceitas. Se a retenção das chaves ultrapassar a dez dias corridos, por conta dos reparos ou quaisquer outros motivos causados pelo Locatário, serão cobrados aluguéis na proporção dos dias ocupados, incluindo os dez dias dados como tolerância.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

O locatário não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente ou dar em comodato, o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento da locadora.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO, MULTA E DEVOLUÇÃO:**

Dar-se-á a rescisão do presente contrato, de pleno direito independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que ao locatário caiba qualquer indenização, nos seguintes casos: desapropriação, incêndio sem culpa do locatário ou de seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em prestígio à Supremacia do Interesse Público sobre o Privado, o Município de Paracambi, ora locatário, poderá rescindir o contrato em qualquer tempo, com notificação prévia de 30 (trinta) dias, quando entender que a presente contratação deixou de atender ao interesse Coletivo da Municipalidade.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso o locatário restitua o imóvel antes do término do prazo contratual, pagará ao Locador, a título de multa compensatória, o valor de um aluguel vigente à época da entrega do imóvel ora locado, conforme reza art. 411 do Código Civil. Se a devolução do imóvel ocorrer após o término do prazo contratual, o Locatário deverá comunicar por escrito ao Locador, devendo a intimação ocorrer com 30 dias de antecedência, sob pena de pagar o valor correspondente a esse período de aluguel e acessórios, a título de multa. A comunicação não isenta o Locatário do pagamento do aluguel, atualizado, enquanto este permanecer ocupando o imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A multa não exonera, o locatário ou seus fiadores de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES**

Obriga-se o locatário a fazer entrega em mãos do locador ou de seu procurador, de toda intimação das autoridades federais ou estaduais, relativas ao imóvel





Estado do Rio de Janeiro  
Município de Paracambi  
Procuradoria Geral

locado, no prazo máximo de 48 horas, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA SUCESSÃO**

O presente contrato é obrigatório para as partes, seus herdeiros e sucessores e suas obrigações são exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA GARANTIA LOCATÍCIA**

O Locatário é dispensado, neste ato, da Garantia Locatícia, conforme acordo firmado entre as partes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO**

Fica eleito o foro da Comarca de Paracambi, para conhecer, dirimir e julgar toda e qualquer questão oriunda do presente instrumento contratual, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou que venham a ter, por mais privilegiado que seja.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS COMUNICAÇÕES**

As citações, intimações e notificações referentes a questões da presente relação contratual ocorrerão por escrito, mediante intimação pessoal ou correspondência com aviso de recebimentos (AR), e também mediante telex ou fac-símile, ou mediante correspondência digital pela rede mundial de computadores.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – REGULAMENTAÇÃO LEGAL**

A presente locação é feita exclusivamente para fins **NÃO RESIDENCIAIS** e será regulada pela Lei 8.245/91, afetada pelas normas de direito público, em especial a Lei 8.666/93 e Lei 4.320/64.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em quatro vias de igual teor e para um só efeito presente as testemunhas que abaixo subscrevem, obrigando-se ao respectivo cumprimento por si, seus herdeiros e sucessores.

Paracambi, 28 de março de 2014.

**Tarciso Gonçalves Pessoa**  
Prefeito Municipal de Paracambi  
**Locatário**

**Cleber do Nascimento Huais**  
Representante Legal - Procurador  
**Locador**

Testemunhas:

CPF:

CPF: