



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL CAMPO BOM  
Relatório de Comprovante de Abertura de Processos

193 02/

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0017991/2020

Número do Protocolo: 0017991/2020 **Número único: 19Y.04B.07F-87**  
Solicitação: 22 - SOLICITACAO PARA SEDETUR  
Número do documento:  
Requerente: 134762 - ELITE SOLDAS LTDA CPF/CNPJ do requerente: 24.683.404/0001-95  
Endereço: Rua IMBUIA Nº S/N - 93700-000 Bairro: OPERARIA  
Complemento:  
Beneficiário: CPF/CNPJ do beneficiário:  
Endereço Beneficiário:  
Telefone: (51) 99333-5656 Celular:  
E-mail: Notificado por: E-mail  
Local da protocolização: 045.000.000 - ESPAÇO DO EMPREENDEDOR / SEC. FINANÇAS  
Protocolado por: LAERTE MORAES OLIVEIRA Atualmente com: LAERTE MORAES OLIVEIRA  
Protocolado em: 22/07/2020 13:11 Previsto para: 01/08/2020 13:11 Concluído em:  
Súmula: AUXILIO EMERGENCIAL PIGE  
Observação: AUXILIO EMERGENCIAL PIGE

ME

*Laerte Moraes Oliveira*  
ELITE SOLDAS LTDA  
(Requerente)

Retirado por: \_\_\_\_\_

Em: \_\_/\_\_/\_\_

## RQUERIMENTO

09  
K

Ao Sr Prefeito

Campo Bom/RS, 22 de Julho de 2020

Empresa ELITE SOLDAS LTDA, inscrita no CNPJ 24.683.404/0001-95, situada nesta cidade de Campo Bom a Rua Imbuia, 138, Bairro Operaria, aberta em 28/04/2016, com faturamento de R\$ 907.547,46(novecentos e sete mil quinhentos e quarenta e sete com quarenta e seis centavos), no ano de 2019 e representado por seu sócio administrador o Sr. Lauro Odilon Falk, com CPF 945.875.070-91 e RG 1068534674, vem por meio desta requerer a Vossa Excelência o auxílio emergencial de aluguel.

Valor mensal do aluguel: R\$ 3.000,00

Numero de funcionários: 3 funcionários

Sem mais para o momento

Atenciosamente

SOLDAS / OPERARIA

F. 907.547,46

A- 3.000,-

EPP 3 x 1.500,-

ME 3 x 1.000,-

  
Lauro Odilon Falk  
Representante legal da empresa

04

**ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO Nº 01 DE**

**ELITE SOLDAS LTDA - ME**

**LAURO ODILON FALK**, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, nascido em 16/03/1978, portadora da cédula de identidade número SJS/RS 106853467-4, portador do CPF nº 945875070-91, residente e domiciliado na Rua Waldemar Mosmamm número 425, Bairro Jardim das Flores, CEP 93700-000 na cidade de Campo Bom.

**VALMIR DAMIN**, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, nascido em 16/09/1967, portadora da cédula de identidade número SJS/RS 7044981103, portador do CPF nº 488508450-49, residente e domiciliado na Rua Heitor Villa Lobos número 279, bairro Canudos, CEP 93410-620, na cidade de Novo Hamburgo, RS.

Os acima relacionados e qualificados sócios da sociedade empresária limitada, que gira nesta praça sob a denominação social **ELITE SOLDAS LTDA - ME**, situada na rua Imbuíá, número 138, Bairro Operária, na cidade de Campo Bom/RS CEP: 93700-000, inscrita no CNPJ: 24.683.404/0001-95 - cujo contrato social foi arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul em 28/04/2016 sob Nire nº 43207949510 resolvem de comum acordo reformular, alterar e consolidar o seu contrato social, conforme as seguintes cláusulas:

**DA ALTERAÇÃO:**

Os acima relacionados e qualificados no preâmbulo deste instrumento particular de contrato social, tem entre si, justo e contratado a constituir uma Sociedade Limitada que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, e nas omissões pela legislação específica que disciplina essa forma societária.

**Cláusula Primeira - DO OBJETO:** A sociedade terá por objeto: Fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias e manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para uso gerais não especificados anteriormente.

**DA CONSOLIDAÇÃO:**

**Cláusula Segunda:** A sociedade girará sob o nome empresarial de:  
**ELITE SOLDAS LTDA - ME**

**Cláusula Terceira:** A sede e domicílio da sociedade serão na Rua Imbuíá, Número 138, Bairro Operária, Campo Bom CEP 93700-000.

**Cláusula Quarta:** O capital social será R\$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, que será integralizado em moeda corrente nacional. As quotas serão distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

SÓCIOS	%	Nº DE QUOTAS	CAPITAL SOCIAL
LAURO ODILON FALK	60	6.000	6.000,00
VALMIR DAMIN	40	4.000	4.000,00



05  
A

TOTAL	100	10.000	10.000,00
-------	-----	--------	-----------

**Cláusula Quinta:** A sociedade iniciará suas atividades em 01/05/2016 e seu prazo de duração é indeterminado.

**Cláusula Sexta:** A administração da sociedade será exercida pelo SÓCIO Lauro Odilon Falk, com poderes e atribuições de diretor, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse da empresa.

**Parágrafo Único:** É expressamente vedada a prestação de fiança, aval, abono, caução ou garantia semelhante a terceiros em nome da sociedade, salvo quando se tratar de operação vinculada às atividades normais da sociedade.

**Cláusula Sétima:** A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**Cláusula Oitava:** Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pró-labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

**Cláusula Nona:** Compete aos Diretores da sociedade:

- a) Representar a sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;
- b) Preparar o orçamento anual para a aprovação dos sócios, o qual deverá incluir o plano anual de marketing, a política financeira, o plano de investimento e a política de remuneração dos empregados;
- c) Cobrança das entradas sociais e suas quitações, assim como o pagamento das dívidas passivas da sociedade;
- d) Assinatura de concordatas, assim como a de contratos de união para liquidação e distribuição de massas falidas;
- e) Venda, a título oneroso, de bens produzidos pela sociedade, destinados à venda, de acordo com o objetivo social, assim como a compra, a dinheiro ou a crédito, de bens consumíveis no processo de produção (matéria-prima) que sejam necessários às operações da sociedade;
- f) Contratar funcionários que se fizerem necessários à implementação do objetivo social;
- g) Elaborar Demonstrações Contábeis anuais;
- h) Elaborar propostas de distribuição dos lucros e reservas;
- i) Administrar a sociedade, visando os interesses da mesma, executando e cumprindo fielmente as leis, o contrato social e as decisões dos sócios;
- j) Nomear procuradores específicos para pleitos.

**Cláusula Décima:** A sociedade poderá nomear mandatários e procuradores, devendo especificar no instrumento de mandato os poderes outorgados e o prazo de duração.

**Cláusula Décima Primeira:** A Assembleia dos sócios deliberará sobre todos os temas de interesse da sociedade. As deliberações sociais contidas nesta cláusula somente poderão ser aprovadas por sócios quotistas representantes dos 100% do Capital Social:

- a) Alteração contratual;
- b) Fusão, incorporação, transformação, cisão e liquidação da sociedade;
- c) Modificação do Capital Social;
- d) Hipoteca ou gravame de bens do ativo;
- e) Participação em outras sociedades como sócia ou acionista;
- f) Contração de dívidas e obrigações;
- g) Contratação ou demissão de assessores sem vínculo empregatício, de executivos, de auditores, de mandatários e procuradores, bem como suas remunerações;

*Lauro Falk*

- h) Mudança do objetivo social;  
i) Contratos especiais de trabalho;  
j) Celebração e rescisão de contratos comerciais, compromissos ou dívidas fora da exploração;  
k) Eleição da Diretoria;  
l) Distribuição de dividendos;  
m) Prestação de avais.

#### **Cláusula Décima Segunda:**

A Assembléia Geral dos Quotistas será convocada quando as necessidades sociais o exigirem, por carta dos Administradores ou por qualquer sócio quotista, através de carta com aviso de recebimento, contendo a ordem do dia, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis da data de sua realização.

**Parágrafo 1º.** - Os quotistas somente poderão se fazer representar em Assembleia por mandatário com instrumento especificando os poderes outorgados e o prazo de duração.

**Parágrafo 2º.** - A sociedade disporá dos livros de Atas de Assembléias e de Presença de Quotistas.

**Parágrafo 3º.** - Para validade das atas de Assembleia dos sócios quotistas as assinaturas constantes na mesma deverão, obrigatoriamente, ter firma reconhecida por tabelião do respectivo país de cada sócio.

**Parágrafo 4º.** - A Assembleia Ordinária será realizada dentro dos 3 (três) primeiros meses após o término do exercício social, para o fim de examinar o relatório e as demonstrações financeiras do exercício anterior.

**Cláusula Décima Terceira:** Entre os sócios as quotas são livremente transferíveis, bastando que o cedente manifeste, por expresso, ao outro sócio, essa intenção. A transferência a terceiros estranhos à sociedade só poderá ser efetivada mediante a expressa autorização do outro consócio, resguardando o direito de preferência, em igualdade de condições, assegurado à sociedade em primeiro lugar, e ao outro sócio, em continuidade, procedendo-se, nesses casos, em conformidade com o disposto na cláusula seguinte.

**Cláusula Décima Quarta:** Os sócios terão preferência na aquisição das quotas ofertadas, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da notificação, onde deverá constar o preço e as condições da oferta. Decorrido este prazo, sem manifestação do sócio, poderão ser transferidas a terceiros, dentro de 60 (sessenta) dias, a totalidade das quotas ou parte delas, mediante nova comunicação à sociedade e ao outro consócio, a qual deverá constar o nome do pretendente, bem como o preço proposto, que nunca deverá ser favorável do que o fornecido ao consócio.

**Parágrafo 1º.** - As quotas que não forem transferidas ao término deste período de 60 dias deverão ser novamente oferecidas à sociedade, conforme o disposto no *caput* da presente cláusula.

**Parágrafo 2º.** - A transferência de quotas que se realizar mediante a inobservância do disposto no *caput* da presente cláusula não terá validade e, conseqüentemente, não será procedida a modificação do contrato social.





af  
h

**Parágrafo 3º.** – O valor das quotas se dará por acordo dos sócios ou, se não houver acordo, pelos métodos de avaliação procedidos no Brasil, os quais serão feitos por 2 (dois) auditores independentes contratados pelos respectivos sócios. Se não houver acordo, será contratado um terceiro para a realização da avaliação. Este terceiro poderá ser a maior empresa de auditoria do setor.

**Parágrafo 4º.** – Fica igualmente assegurado aos sócios o direito de preferência a aquisição das quotas quando ocorrer qualquer embargo judicial sobre as quotas de capital do outro sócio.

**Cláusula Décima Quinta:** Anualmente, no dia 31 de dezembro, proceder-se-á o levantamento do Balanço Geral da sociedade e demais Demonstrações Financeiras previstas em lei e, os lucros líquidos apurados serão distribuídos aos sócios, ou serão retidos em sua totalidade, conforme deliberação dos sócios representantes de 100% do Capital Social.

**Cláusula Décima Sexta:** Os prejuízos que eventualmente ocorrerem no exercício serão cobertos por "reservas", se existentes. Se inexistirem ou forem insuficientes tais "reservas", deverão os prejuízos ser contabilizados em conta especial para futura amortização com resultados de exercícios futuros.

**Cláusula Décima Sétima:** A sociedade se dissolverá por decisão dos sócios que representem os 100% do Capital Social, e nas demais hipóteses expressamente previstas em lei.

**Cláusula Décima Oitava:** A sociedade não se dissolverá por retirada ou falência de um dos sócios, e continuará com os sócios remanescentes. Ocorrendo a retirada de um dos sócios, será admitido o prazo de 1 (um) ano a contar da retirada, para que seja recomposto o número mínimo de 2 (dois) sócios, com a admissão de 1 (um) ou mais novos quotistas.

**Parágrafo 1º.** – Ocorrendo a saída de um dos sócios, o sócio remanescente deverá, obrigatoriamente, alterar a denominação social da sociedade, com a conseqüente exclusão do correspondente nome do sócio retirante.

**Parágrafo 2º.** – Em caso de retirada de sócio, o retirante deverá cientificar a sociedade, por escrito, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias. Seus haveres serão pagos com base em balanço patrimonial apurado na data da efetiva saída, em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de juros e correção monetária conforme os índices oficiais, com vencimento da primeira 30 (trinta) dias após a ocorrência do evento.

**Cláusula Décima Nona:** Falecendo ou interditado qualquer dos sócios, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores do incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do sócio remanescente, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especial levantado.

**Parágrafo Único:** Os haveres do sócio falecido ou interditado serão pagos, com base no balanço patrimonial apurado na data da resolução, em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de juros e correção monetária conforme os índices oficiais, com vencimento da primeira 30 (trinta) dias após a ocorrência do falecimento ou da interdição.

**Cláusula Vigésima:** Ocorrerá a liquidação da sociedade quando a totalidade do Capital Social assim o deliberar, procedendo-se, nessa hipótese, a sua liquidação de comum acordo entre os sócios.



08  
K

**Cláusula Vigésima Primeira:** Na liquidação da sociedade, uma vez saldado todo passivo, o ativo restante será partilhado entre os sócios, na proporção de suas respectivas participações no Capital Social.

**Cláusula Vigésima Segunda:** Anualmente haverá a realização de Auditoria Contábil na sociedade, sendo os custos suportados pela mesma. A indicação dos auditores será feita pelo sócio minoritário.

**Parágrafo Único:** Poderá ser requisitada a realização de Auditoria Extraordinária, por qualquer dos sócios, sendo os custos da mesma suportados pelo sócio solicitante.

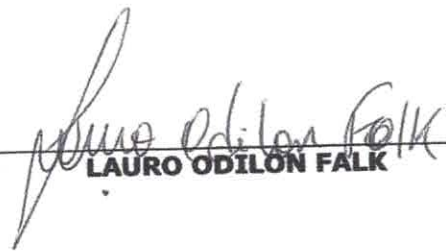
**Cláusula Vigésima Terceira:** Os sócios quotistas se obrigam a não realizar atividades paralelas ao objeto social, sociedade no Brasil.

**Cláusula Vigésima Quarta:** Os administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidas de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

**Cláusula Vigésima Quinta:** Fica eleito o foro da cidade de Campo Bom – RS, para dirimir quaisquer dúvidas sobre o presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, para que produza todos os seus jurídicos e legais efeitos.

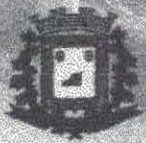
Campo Bom, RS, 12 de Abril de 2017.

  
LAURO ODILON FALK

  
VALMIR DAMIN







Município de  
Campo Bom

Secretaria de  
Finanças

# ALVARÁ DE LICENÇA

## Localização e Exercício de Atividade

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 20963

Nome: ELITE SOLDAS LTDA

Endereço: RUA IMBUIA, 138

CNPJ/CPF: 24683404000195

Início da Atividade: 30/06/2016

Atividade(s) Licenciada(s):

01.01.00040015 INDUSTRIA DE ARTEFATOS DE METAL

01.01.00020034 MANUTENCAO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS

Data de emissão: 09/04/2018

Lei Municipal 2397/2002, Art.165 e Art.166.

Ocorrendo alteração de razão social, endereço ou atividade, deverá ser solicitado nova licença.  
Imediatamente após o encerramento das atividades deverá ser solicitado baixa deste alvará.  
O alvará deverá ser mantido em lugar visível no respectivo estabelecimento.

Felipe Alves Klauk  
Fiscal Municipal  
Matrícula 7684





**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**

10  
K

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS  
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: ELITE SOLDAS LTDA**  
**CNPJ: 24.683.404/0001-95**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 11:01:06 do dia 16/07/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 12/01/2021.

Código de controle da certidão: **7542.838A.C6E6.79FE**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Certidão de Situação Fiscal nº 0015226784

Identificação do titular da certidão:

Nome: ELITE SOLDAS LTDA ME  
Endereço: RUA IMBUIA, 138  
VL OPERARIA, CAMPO BOM - RS  
CNPJ: 24.683.404/0001-95

Certificamos que, aos 21 dias do mês de JULHO do ano de 2020, revendo os bancos de dados da Secretaria da Fazenda, o titular acima enquadra-se na seguinte situação:

**CERTIDAO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA, NOS TERMOS DO ARTIGO 206 DO CTN**

Descrição dos Débitos/Pendências:

Possui 4 Debito(s) AUL/DAT:  
4 Adm Parcelado

Esta certidão NÃO É VÁLIDA para comprovar;

a) a quitação de tributos devidos mensalmente e declarados na Declaração Anual de Simples Nacional (DASN) e no Programa Gerador do Documento de Arrecadação do Simples Nacional (PGDAS-D) pelos contribuintes optantes pelo Simples Nacional;

b) em procedimento judicial e extrajudicial de inventário, de arrolamento, de separação, de divórcio e de dissolução de união estável, a quitação de ITCD, Taxa Judiciária e ITBI, nas hipóteses em que este imposto seja de competência estadual (Lei nº 7.608/81).

No caso de doação, a Certidão de Quitação do ITCD deve acompanhar a Certidão de Situação Fiscal.

Esta certidão constitui-se em meio de prova de existência ou não, em nome do interessado, de débitos ou pendências relacionados na Instrução Normativa nº 45/98, Título IV, Capítulo V, 1.1.

A presente certidão não elide o direito de a Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul proceder a posteriores verificações e vir a cobrar, a qualquer tempo, crédito que seja assim apurado.

Esta certidão é válida até 18/9/2020.

Certidão expedida gratuitamente e com base na IN/DRP nº 45/98, Título IV, Capítulo V.

Autenticação: 0025000185

A autenticidade deste documento deverá ser confirmada em <https://www.sefaz.rs.gov.br>.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO BOM  
Estado do Rio Grande do Sul  
Secretaria Municipal de Finanças

Data: 20/07/2020 15h08min

Número 5169 Validade 18/10/2020

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS(GERAL)

Nome / Razão Social

ELITE SOLDAS LTDA CNPJ: 24683404000195

IMBUIA Nº 138 , OPERARIA - 93700000

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

PREFEITURA

BANCO

Mensagem

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativos à inscrição abaixo caracterizada.

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidades do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas. É certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal de Finanças e inscrição em Dívida Ativa Municipal até a presente data. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço [www.campobom.rs.gov.br](http://www.campobom.rs.gov.br)(Portal de Serviços). Certidão emitida com base no Código Tributário Municipal Lei nº 2.397/02 de 30/12/2002, artigo 61 e seguintes.

Código de Controle

CWOWF3NJXESCZXV1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.  
<https://www.campobom.rs.gov.br/>

Campo Bom (RS), 20 de Julho de 2020

130

[Voltar](#)

[Imprimir](#)



## Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

**Inscrição:** 24.683.404/0001-95  
**Razão Social:** ELITE SOLDAS LTDA ME  
**Endereço:** RUA EDWIN KUWER 761 / AMARAL RIBEIRO / SAPIRANGA / RS / 93800-024

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

**Validade:** 13/07/2020 a 11/08/2020

**Certificação Número:** 2020071303122113825287

Informação obtida em 22/07/2020 09:29:41



33

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: **[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)**



**AUTENTICAÇÃO**

CERTIFICO que a presente cópia fotostática está idêntica ao original, motivo pelo qual autentico-a na forma da Lei.

Campo Bom, 6 de maio de 2016  
Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado

Emol: R\$ 4,10 + Selo digital: R\$ 0,40 - 0084.01.1500005.32882

Adriana Elisabete Vier  
Escritor(a) Autorizada

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

**LOCADOR:** JOÃO VALDECIR SLOBOZINSKI, Brasileiro, Casado, Empresário, inscrito no CPF sob nº: 829.282.239-91, residente e domiciliado a Rua Olivia K. Gerhardt Nº 220 Bairro vila Rica - Campo Bom-RS CEP 93700-000.

**LOCATÁRIO(A):** ELITE SOLDAS LTDA, com sede e domicílio da sociedade serão na Rua Imbúia, Número 138, Bairro Operária, Campo Bom CEP 93700-000 inscrita no CNPJ sob o número 24.683.404/0001-95, neste ato representada por seu sócio Sr. LAURO ODILON FALK, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, nascido em 16/03/1978, portadora da cédula de identidade número SJS/RS 106853467-4, portador do CPF nº 945875070-91, residente e domiciliado na Rua Waldemar Mosmamm número 425, Bairro Jardim das Flores, CEP 93700-000 na cidade de Campo Bom-RS

As partes acima têm justo e contratado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**, que reger-se-á mediante a observância das cláusulas e condições seguintes, reciprocamente aceitas e aqui convenionadas:

**PRIMEIRA - OBJETO:** Um(a) Prédio, situado (a) na Rua Imbúia, 138 Bairro Operária, na cidade de Campo Bom - RS. Com Matrícula nº 18224, terreno com área de 427,50 m<sup>2</sup> (Quatrocentos e vinte e sete e cinquenta, metros quadrados), e área construída de 425,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados).

**SEGUNDA - PRAZO:** O prazo de locação é de 24 (vinte e quatro) meses, a iniciar-se no dia 01/04/2016 e a terminar impreterivelmente no dia 30/04/2018, data em que o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a desocupar o imóvel locado e a entregar as respectivas chaves ao(a) LOCADOR(A), nas condições previstas neste contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Primeiro:** Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá O(A) LOCADOR(A) retomar o imóvel, salvo nas hipóteses previstas em lei, nem poderá O(A) LOCATÁRIO(A) devolver o imóvel ao(a) LOCADOR(A), sob pena de pagamento de multa equivalente a um mês de aluguel e respectivos encargos vigentes na época da desocupação.

**Parágrafo Segundo:** Findo o prazo ajustado na cláusula segunda, e se não houver mais interesse entre uma das partes na continuidade da locação, esta deverá comunicar a outra parte por escrito, com antecedência mínima de 60(sessenta dias).

**TERCEIRA - PREÇO:** O aluguel inicial é de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), e vencimento será no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia 15 do mês subsequente.

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento será com cheque nominal ao LOCADOR, ou transferência bancária (ted)

**QUARTA - DO REAJUSTE:** O aluguel será reajustados anualmente, com base na variação do IGP-M(FGV) apurada no período. E em caso de extinção deste índice será utilizado qualquer outro que venha a substituí-lo.

**Parágrafo Primeiro:** Na vigência deste contrato, o valor convenionado do aluguel não sofrerá reajustes.

**Parágrafo Segundo:** Fica expressamente convenionado que, se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, nova Lei ou Ato Normativo do Poder Executivo vier a reduzir ou ampliar o prazo de reajuste, hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos de contratos.

**QUINTA:** Os aluguéis demais encargos que não forem quitados na data apazada no "caput" da cláusula terceira, serão acrescidos de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor devido e ainda serão corrigidos pela variação do IGPM-FGV, e incidirão juros de mora da ordem de 1% (hum por cento) ao mês.

**Parágrafo único:** Em caso de inadimplência do(a) LOCATÁRIO(A) referente aluguéis e demais encargos locatícios, imediatamente após o vencimento dos mesmos, e a exclusivo critério da Administradora, sem prévio aviso, poderá a cobrança ser encaminhada para advogado, respondendo o(a) LOCATÁRIO(A) pelo acréscimo de honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento) em caso de cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento), em caso de ajuizamento de ação judicial, mais custas judiciais.

15  
X





**TABELIONATO FLECK**  
Rua Aimoré, 345 - Fone/Fax: (51) 3597.1240 - CEP 93700-000 - Campo Bom - RS  
Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado



### AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO que a presente cópia fotostática está idêntica ao original, motivo pelo qual autentico-a na forma da Lei.

Campo Bom, 6 de maio de 2016

Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado

Emol: R\$ 4,10 + Selo digital: R\$ 0,40 - 0084.01.1500006.32883

16  
A  
Auriana Elisabete Vier  
Escrivente Autorizada

**SEXTA:** Além do aluguel convencionado na cláusula TERCEIRA, obriga-se ainda o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento de água, luz, esgoto, IPTU, seguro contra incêndio e vendaval que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, quando houver, nos seguintes termos: a) as despesas relativas ao IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, que incidirem sobre o imóvel, proporcional ao período em que estiver na posse do mesmo, serão pagas pelo(a) LOCATÁRIO(A),

**Parágrafo único:** Prêmio de Seguro Contra Fogo, inclusive complementar, correspondendo ao Seguro que for feito pelo(a) LOCADOR(A), em companhia seguradora escolhidas por estes, cujo valor poderá variar no curso da locação de forma a garantir o(a) LOCADOR(A) a justa indenização em caso de sinistro.

**SÉTIMA:** Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o(a) LOCADOR(A) inibido(a) de ajuizar ação revisional, nos prazos da Lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar all expressamente consignado.

**OITAVA:** Será feita uma vistoria para a entrega do imóvel com fotos e relação de todos os bens que lá se encontrarem, bem como seu estado de conservação, após o(a) LOCATÁRIA, obriga-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações de estragos à que der causa no curso da locação, de modo especial aos referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgotos, devendo restituir o prédio, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

**Parágrafo Primeiro:** Qualquer contestação quanto ao conteúdo do DA VISTORIA, deverá ser apresentada, por escrito, no prazo de cinco dias, após a assinatura do referido termo, sendo que a falta de manifestação conduzirá à conformação da vistoria realizada.

**Parágrafo Segundo:** O(A) LOCATÁRIO(A) declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no relatório de vistoria, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, observando as mesmas cores e qualidade de tinta, bem como se responsabiliza pela qualidade do serviço realizado pelo profissional por ele contratado.

**Parágrafo Terceiro:** Finda a locação, quando da entrega das chaves pelo(a) LOCATÁRIO(A) a LOCADORA, esta fará a vistoria final, que será apresentada e entregue ao(a) LOCATÁRIO(A). Caso seja constatada alguma avaria, O(A) LOCATÁRIO(A) poderá optar pelo pagamento no valor estimado segundo apresentação de três orçamentos com base no termo de vistoria final, sendo que a realização dos reparos deverá ser executada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, pelo(a) LOCADOR(A), a contar da data de pagamento do valor orçado para tais reparos ou poderá o(a) LOCATÁRIO(A), promover por sua conta os reparos necessários, ciente de que permanecerá, juntamente com o(a) Fiador(a), responsável pelo pagamento de aluguéis e encargos locativos, até a entrega definitiva de chaves.

**Parágrafo Quarto:** Caso não haja um consenso quanto à regularização dos danos verificados na vistoria final, estes poderão ser executados pelo(a) LOCADOR(A), mediante verificação de três orçamentos. O(A) LOCATÁRIO(A) e o(a) fiador(a) permanecerão solidariamente responsáveis pela indenização de tais danos, bem como pelo valor de indenização equivalente ao aluguel e encargos locativos proporcional ao período necessário para realização dos reparos no imóvel. Sendo que o(a) LOCADOR(A) poderá ingressar com a competente ação judicial, a fim de ver indenizados os danos causados pelo(a) LOCATÁRIO(A).

**Parágrafo Quinto:** No momento da entrega da chave é obrigação do(a) LOCATÁRIO(A) fornecer o seu novo endereço, bem como atualização do endereço do fiador(a), a fim de notificá-lo do procedimento adotado para regularização dos danos e demais obrigações contratuais descumpridas pelo(a) LOCATÁRIO(A). Caso contrário ficará o(a) LOCADOR(A), automaticamente dispensado de promover estas notificações.

**Parágrafo Sexto:** Ao encerrar-se a locação, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar, juntamente com as chaves, as certidões negativas de despesas de condomínio, quando houver, consumo de água, IPTU, provas do corte e quitação do consumo de energia elétrica, bem como entregar todos os carnês e recibos que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante.

**NONA:** Não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) fazer quaisquer benfeitorias ou modificações no imóvel ora locado, salvo mediante autorização expressa do(a) LOCADOR(A) manifestada por escrito.

**Parágrafo Primeiro:** O(A) LOCATÁRIO(A) renuncia a qualquer direito à indenização ou retenção por benfeitorias de qualquer natureza útil ou necessária realizadas no imóvel, autorizadas ou não.



17

**TABELIONATO FLECK**  
Rua Aimoré, 345 - Fone/Fax: (51) 3597.1240 - CEP 93700-000 - Campo Bom - RS  
**Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado**

**AUTENTICAÇÃO**

CERTIFICO que a presente cópia (fotostática está idêntica ao original, motivo pelo qual autentico-a na forma da Lei. *Adriana Elisabete Vier*  
Campo Bom, 6 de maio de 2016  
Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado  
Emol.: R\$ 4,10 + Selo digital: R\$ 0,40 - 0084.01.1600006.32884

*Adriana Elisabete Vier*  
Escritora Autorizada

**Parágrafo Segundo:** Caso não convier ao(a) LOCADOR(A) a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A) no dito imóvel ou nas suas dependências, deverá este removê-las as suas expensas, deixando o imóvel e suas dependências no estado em que se achava antes da locação, correndo todas as despesas que para tal se fizerem necessárias, por conta do(a) LOCATÁRIO(A).

**Parágrafo terceiro:** As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, e podem ser levantadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), finda a locação, desde que tal retirada não afete a estrutura e substância do imóvel.

**DÉCIMA:** O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável por todos os atos que praticar, pelo pagamento de quaisquer multas a que der causa, bem como assume o dever de respeitar a Convenção Condominial, quando houver, observando as normas da boa vizinhança, civilidade, sossego público, horários de silêncio e demais posturas previstas na convenção, ou no regulamento interno do edifício, ou em leis, constituindo a infração a essas normas motivo suficiente para a rescisão do contrato.

**DÉCIMA PRIMEIRA:** O(A) LOCADOR(A) não responderá por quaisquer danos que o(a) LOCATÁRIO(A) ou terceiros, venham a sofrer em decorrência do derramamento de líquidos, em virtude do rompimento de instalações na rede de água e esgoto ou encanamentos, infiltrações de águas de chuva, incêndios ou em razão de caso fortuito ou força maior.

**DÉCIMA SEGUNDA:** O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá transferir, sublocar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, o imóvel locado, sem prévio consentimento por escrito do(a) LOCADOR(A).

**DÉCIMA TERCEIRA:** O(A) LOCATÁRIO(A) não terá o direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida, nos termos do presente contrato sob alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

**DÉCIMA QUARTA:** Constituem casos de rescisão, de pleno direito do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes: a) falta de pagamento dos aluguéis e encargos locativos no prazo fixado; b) desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso; c) abandono do imóvel ou descaso manifesto do(a) LOCATÁRIO(A) com a sua conservação; d) se o(a) locatário(a) impedir a vistoria no imóvel pelo(a) LOCADOR(A), por seu mandatário ou por terceiros interessados na compra do imóvel; e) não comunicar por escrito ao(a) LOCADOR(A) e apresentar para aprovação, um novo fiador idôneo, nos casos de dissolução de sociedade concubinária, separação judicial ou divórcio, declinando o nome do cônjuge supérstite ou do sucessor legítimo da locação; f) se, ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de do fiador, alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimento de seus bens ou mudança de residência sem comunicação ao locador, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

**DÉCIMA QUINTA:** O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato é locado exclusivamente para uso **COMERCIAL E INDUSTRIAL**, destinação esta que não poderá ser substituída ou acrescida de outra qualquer sem o prévio consentimento por escrito do(a) LOCADOR(A).

**DÉCIMA SEXTA:** A tolerância ou qualquer concessão do(a) LOCADOR(A) para com o(a) LOCATÁRIO(A), quando não manifestada por escrito, não constituirá precedente invocável pelo(a) LOCATÁRIO(A), e não terá a virtude de alterar suas obrigações legais ou contratuais.

**Parágrafo Primeiro:** Se na vigência do presente contrato, o(a) LOCADOR(A) admitir em benefício do(a) LOCATÁRIO(A), alguma demora no pagamento de aluguéis mensais ou no cumprimento de qualquer outra obrigação deste contrato, tal tolerância nunca poderá ser considerada como modificação de qualquer cláusula deste contrato, para dar ensejo a novação de que trata o artigo 360 do Código Civil Brasileiro, permanecendo em pleno vigor todas as cláusulas e condições do presente contrato, enquanto perdurar a locação.

**DÉCIMA SÉTIMA:** Além das obrigações já referidas, em caso de venda ou alienação do imóvel, objeto deste, fica desde já O(A) LOCADOR(A), ou a quem ele determinar, autorizado pelo(a) LOCATÁRIO(A) a mostrar o imóvel "in loco" para os interessados, em horário comercial.

**DÉCIMA OITAVA:** A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa correspondente a três meses de aluguel mais encargos locatícios, vigentes na data da infração, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogados, desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor do débito, se ocorrer composição amigável, ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado de cada um dos débitos, a sua formação se dá através de procedimento judicial, após a notificação dos mesmos.





**TABELIONATO FLECK**  
 Rua Aimoré, 345 - Fone/Fax: (51) 3597.1240 - CEP 93700-000 - Campo Bom - RS  
**Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado**



**AUTENTICAÇÃO**

CERTIFICO que a presente cópia fotostática está idêntica ao original, motivo pelo qual autentico-a na forma da Lei.

Campo Bom, 6 de maio de 2016  
 Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado

Emol: R\$ 4,10 + Selo digital: R\$ 0,40 - 0084.01.1500005.32885

18  
*[Handwritten signature]*  
 Adriana Elisabete Vier  
 Escrevente Autorizada

**NONA:** As obrigações assumidas neste contrato obrigam as partes entre si, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

**VIGÉSIMA :** O não pagamento pontual do aluguel pelo(a) LOCATÁRIO(A) e o não cumprimento das obrigações contratuais pelo(a) FIADOR(A), autoriza a Administradora da locação a comunicar o fato ao Serviço de Proteção ao Crédito, autorização essa dada expressamente pelos contratantes.

**VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Para todas as questões decorrentes deste contrato será competente o foro da Comarca de Campo Bom - RS, em detrimento a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** O(A) LOCATÁRIO(A) declara que leu todas as cláusulas que integram este contrato, tendo entendido o conteúdo e sentido das mesmas, e que lhes foi oportunizado dirimir quaisquer dúvidas, antes mesmo de firmá-lo.

E, por estarem às partes acordadas entre si, devem firmar o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas, para que surta os devidos efeitos legais, DECLARANDO O (a) LOCATÁRIO (a), ter recebido as vias do contrato, e ESTAR CIENTE de que o contrato deve ser devolvido devidamente firmado, com firma reconhecida por autenticidade, inclusive pelo(a) fiador(a) e cômjuge deste, no prazo de 02 (dois) dias.

Campo bom, 01 de abril de 2016.

CARTÓRIO FLECK  
 CAMPO BOM

*[Handwritten signature]*

LOCADOR(A):

CARTÓRIO FLECK  
 CAMPO BOM

*[Handwritten signature]*

LOCATÁRIO(A):

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_



**TABELIONATO FLECK**  
 Rua Aimoré, 345 - Fone/Fax: (51) 3597.1240 - CEP 93700-000 - Campo Bom - RS  
**Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado**



Reconheço **AUTENTICAS** as firmas de **JOÃO VALDECIR SLOBOZINSKI** e **LAURO ODILON FALK**. Dou fé.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Campo Bom, 6 de maio de 2016

Waldir Fleck Filho - Tabelião Designado

Emol: R\$ 12,20 + Selo digital: R\$ 0,80 - 0084.01.1500005.32880a 32881

*[Handwritten signature]*  
 ROSIMERI DEBASTIANI DE  
 TABELIÃO E REGISTADOR  
 SUBSTITUTA