



## **Município de Campo Bom**

### **Estado do Rio Grande do Sul - Brasil**

#### **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - Nº 324/2018**

**LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO BOM**, entidade de Direito Público interno, inscrito no CNPJ sob o n.º 90.832.619/0001-55, sediado na Avenida Independência, nº 800, Campo Bom, RS, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Senhor Luciano Libório Baptista Orsi, doravante denominado LOCATÁRIO.

**LOCADORA: REICHERT COMERCIO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Rui Barbosa, nº 565, Bairro Centro, CEP 93.700-000, em Campo Bom, RS, CNPJ 88.059.746/0001-11, presente neste ato por seu administrador Ernani Reuter, brasileiro, casado, empresário, CPF 003.652.460/34, com domicílio residencial à Rua Lageado, 357 Bairro Imigrantes, em Campo Bom, RS, doravante denominada LOCADORA.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:** O objeto desta locação constitui-se de imóvel comercial, localizado na Rua 12 de Outubro, n.º 123, Bairro Centro, em Campo Bom - RS, com matrícula no RI Campo Bom n.º 21.753, do Ofício Imobiliário de Campo Bom, destinado a Secretaria de Educação e Cultura possuindo o mesmo as adequações internas de acordo com as necessidades das atividades que ali serão exercidas.

**CLÁUSULA SEGUNDA - PROCEDIMENTO LICITATÓRIO:** Foi dispensado o procedimento licitatório prévio, a vista do disposto no inciso X do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93, e alterações subsequentes, considerando, na forma do expediente administrativo nº 37.461 que igualmente passa a integrar este instrumento, ser o mais adequado, e exigir o valor locatício compatível com o valor de mercado.

**CLÁUSULA TERCEIRA - CONDIÇÕES CONTRATUAIS:** As partes supra qualificadas têm, entre si, justa e acertada a locação do bem antes descrito, que se regerá pelo disposto na Lei Federal nº 8.666/93, e pelo contido na Lei Federal nº 8.245/91, e alterações subsequentes, no Código Civil, Lei 10.406/02, e pelos demais regramentos pertinentes às locações comerciais urbanas. Além das cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas:

**CLÁUSULA QUARTA - USO:** Os imóveis serão utilizados pelo LOCATÁRIO, exclusivamente, para o funcionamento da Secretaria de Educação e Cultura.

**CLÁUSULA QUINTA - PRAZO CONTRATUAL:** O período de duração do contrato é de 06 meses, iniciando em 05 de dezembro de 2018 e encerrando 05 de Junho de 2019, podendo ser prorrogado por mais um ano, a critério exclusivo do Município em havendo justificado motivo, mediante regular aditivo contratual.

**CLÁUSULA SEXTA - VALOR:** O valor mensal a ser pago pelo LOCATÁRIO é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), corrigidos anualmente pelos índices do IGP/M/FGV, se positivo.

**§ 1º:** Será concedido isenção do aluguel durante o mês de \_\_\_\_/2018.

**§ 2º:** O LOCATÁRIO arcará com as despesas de IPTU, de consumo de água e energia elétrica a que der causa, e reembolsará a LOCADORA pelo prêmio de seguro de ampla cobertura do imóvel, cuja beneficiária será a LOCADORA.

- I) caso haja prorrogação do prazo locatício, o percentual de correção também será igual à variação acumulada do IGP-M/FGV tendo então como data de cálculo, a deste instrumento.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DOTAÇÃO/RUBRICA:** As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária/Despesa: 302109/14821, emitida a cada ano e disponibilizadas ao LOCATÁRIO sempre que esta solicitar.

**CLÁUSULA OITAVA - FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento da contraprestação devida dar-se-á, em até 10 (dez) dias após a entrega na Tesouraria do Centro Administrativo Municipal, na conformidade dos pagamentos do Município, mediante a apresentação, pela LOCADORA:

- a) do pertinente recibo de aluguel relativo ao mês anterior ao vencido devidamente protocolizado no Secretaria Municipal de \_\_\_\_;
- b) da prova de regularidade para com as Fazendas Federal (relativos a Tributos Federais e dívida Ativa da União e Seguridade Social), Estadual e Municipal (relativas a Tributos diversos, do Estado e do Município de domicílio ou sede da locadora) regularidade junto ao FGTS (fornecida pela Caixa Econômica Federal), regularidade trabalhista, expedida através de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho, a serem solicitadas sempre que vencidas cada Certidão já exibida pela LOCADORA;



## **Município de Campo Bom**

### **Estado do Rio Grande do Sul - Brasil**

**b.1)** o LOCATÁRIO deverá comunicar a LOCADORA sobre a exigibilidade de apresentação de qualquer certidão com trinta dias de antecedência.

**§ 1º** pagamento poderá ser sustado tendo sido impostas penalidades à LOCADORA, das quais não tenha recorrido tempestivamente, ou que já sejam objeto de decisão transitada em julgado proferida pelo Conselho Municipal competente para a matéria.

- I) Os pagamentos sustados por culpa da LOCADORA não serão objeto de posterior reajuste, acréscimo, lucros cessantes, indenização, juros e/ou correção monetária;
- II) Não haverá antecipações em razão do pagamento sustado.

**§ 2º** O pagamento feito pelo LOCATÁRIO, ou a quitação dado pela LOCADORA não isenta as partes de responsabilidades complementares, e tampouco implica em renúncia a quaisquer direitos legalmente garantidos.

**§ 3º** O pagamento do aluguel e demais acessórios que não forem quitados dentro do prazo ora pactuado, serão corrigidos pela variação acumulada do IGPM/FGV POSITIVO até o dia do efetivo pagamento, e acrescidos de multa de 0,5% (meio por cento) ao mês e de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração. Caso o referido atraso seja superior a 30 (trinta) dias, dita multa será de 10% (dez por cento) ao mês, cumulativa, além dos juros já referidos.

- I) Nas eventuais ações de despejo por falta de pagamento, será permitido à Locatário à possibilidade de purgar a mora, exceto caso este já tenha utilizado este benefício por duas (02) vezes durante o curso do presente contrato. Fica definida entre os locatários a validade desta condição para a hipótese de manutenção do contrato de locação entre as mesmas partes, através da lavratura de outros instrumentos sequenciais, sendo que então aplicar-se-á também as regras do artigo 62, Inciso VI, Parágrafo Único da Lei das Locações, qual seja, não se admitirá a emenda da mora se a Locatário já tiver utilizado essa faculdade nos últimos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ocasional ação.
- II) Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejos, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação para as partes inclusive o fiador, serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.
- III) A interdição na atividade, suspensão ou cancelamento de Alvará de Funcionamento da atividade, por ato do Poder Público, seja na esfera que for não autoriza ao Locatário a interrupção dos pagamentos dos locatícios nem eximir-se de qualquer obrigação assumida em razão deste contrato.

**CLÁUSULA NONA - REAJUSTE:** O valor será reajustado anualmente no mês de setembro, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, se positivo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – AJUSTES GERAIS:**

- a) Ao término da locação, o LOCATÁRIO se obriga a devolver o imóvel e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, sob pena arcar com o valor integral dos locativos até a entrega do imóvel nas condições que recebeu.
- b) Salvo autorização escrita do LOCADORA, é vedada a realização de quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias pelo LOCATÁRIO. Todas as benfeitorias serão arcadas pelo LOCATÁRIO e não terá direito de retenção nem de indenização, porém sempre que a LOCADORA autorizar alguma modificação no bem, se manifestará também sobre a possibilidade de as modificações ficarem integradas no imóvel.
- c) A LOCADORA, por si ou por seus prepostos, poderá vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, comunicando o LOCATÁRIO com 24 horas de antecedência.
- d) A LOCADORA fica inteiramente desobrigada relativamente a quaisquer exigências especiais decorrentes das atividades desenvolvidas pelo LOCATÁRIO no imóvel, o qual assume integral responsabilidade pelas mesmas.
- e) Em caso de infração contratual, a locação poderá ser rescindida por qualquer das partes se, após regular notificação escrita, o problema não regularizado no prazo máximo de 10 (dez) dias.
- f) A LOCADORA garantirá ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel locado durante o tempo de locação, e a manutenção da respectiva forma e destino.
- g) Caso a Locatário permaneça na posse do imóvel além da data do vencimento deste contrato, e inobservado o prazo de desocupação notificada pela Locadora, pagará enquanto o bem estiver em seu poder, o valor de aluguel que a Locadora arbitrar, limitado a uma vez e meia o valor de mercado, valor este que será estipulado com base na média da avaliação efetuada por 03 (três) peritos devidamente



## **Município de Campo Bom**

### **Estado do Rio Grande do Sul - Brasil**

inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI, cujos honorários fixados em tabela serão arcados pela Locatário, a qual permanecerá obrigada com todos os encargos contratuais aqui estipulados, além de qualquer dano que o bem venha sofrer, mesmo os decorrentes de caso fortuito ou força maior.

- h)** Ditos valores deverão ser adimplidos mensalmente enquanto permanecer a posse precária do imóvel.
- i)** A permanência no imóvel além do prazo do contrato por parte da Locatário, sem a autorização expressa da Locadora constitui-se em infração contratual.
- j)** A restituição do imóvel fora das condições ora existentes sujeitará a Locatário ao pagamento dos aluguéis e demais encargos pecuniários até a data em que realizar os reparos e serviços necessários ao restabelecimento do imóvel, com observância no Termo de Recebimento do Imóvel e fotografias em anexo, sem prejuízo das convenções supra pactuadas para entrega do bem além do prazo final do presente contrato.
- k)** Ao término da locação, deverá a Locatário apresentar, juntamente com as chaves, comprovantes de quitação de água, luz, IPTU e de outras despesas relativas ao uso do imóvel.
- l)** A partir da entrega dos bens locados deverá à Locatário comprovar a baixa ou transferência das inscrições fiscais do seu estabelecimento, tendo prazo de 10 dias para exibir o protocolo e de 30 dias para exibir a efetividade, sob pena de indenizar o Locador e/ou o novo Locatário pelos prejuízos e lucros cessantes decorrentes da impossibilidade de operação de novo estabelecimento no local. Ressalva-se aqui os motivos de caso fortuito e de força maior.
- m)** A LOCADORA obrigar-se a manter, durante a vigência deste ajuste, todas as condições de habitação e qualificação que permitiram a sua contratação.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL:** O LOCATÁRIO responsabiliza-se integral e isoladamente, cível e criminalmente, por todos e quaisquer danos causados a terceiros em razão da posse deste objeto, por a integrantes da Administração Municipal, e a empregados e/ou prepostos seus, ou por qualquer frequentador do imóvel, em razão de ação ou omissão sua no uso do bem aqui locado, garantindo desde logo à LOCADORA direito regressivo por tudo que acaso tenha que despendar em sendo isolado ou solidariamente responsabilizado, incluindo honorários periciais e advocatícios e custas processuais.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESCISÃO:** A parte que pretender rescindir o presente contrato antes do seu término deverá comunicar a outra com aviso prévio expresso de 90 (noventa) dias antes da pretensão de saída, além de indenizar a outra com mais o equivalente ao valor da locação referente aos 03 (três) meses seguintes à saída do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CESSÃO:** É expressamente vedada a cessão e/ou sublocação do objeto, no todo ou em parte. A eventual mudança de destinação aqui ajustada, somente poderá ocorrer com a anuência expressa da LOCADORA.

- a)** À LOCADORA é expressamente vedado negociar, efetuar a cobrança ou o desconto de títulos cambiariformes acaso emitidos em decorrência deste ajuste, seja na rede bancária, seja com terceiros, posto que permitida somente a cobrança simples e direta, na Tesouraria do LOCATÁRIO.
- b)** A LOCADORA fica autorizada a efetuar a cessão dos direitos e obrigações do presente contrato a outras pessoas jurídicas a esta vinculada através de estatuto social, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado, sejam estas coligadas, sócias ou afins, sendo que tal cessão não implica em sublocação nem em violação ao direito de preferência de locatário previsto no artigo 27 e seguintes da Lei 8245/91. Dita cessão deverá ser imediatamente comunicada ao LOCATÁRIO que desde já declara anuir à cessão do crédito

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - PENALIDADES:** A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03 (três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, vencíveis imediatamente e com possibilidade de cobrança por Ação Executiva, podendo ainda ensejar a rescisão imediata deste contrato, além do pagamento de todas as despesas judiciais e de outras sanções.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO:** Situações não previstas expressamente neste instrumento, se incidentes, regular-se-ão pelo contido na Lei Federal 8245/90 e alterações subsequentes, 10.406/02, e pelos demais regramentos pertinentes às locações comerciais urbanas, ficando eleito o Foro da Comarca de Campo Bom - RS, para dirimir qualquer controvérsia do presente pacto.

E, assim, por estarem justos e contratados, firmam este instrumento em duas vias de igual teor e forma, mediante duas testemunhas, responsabilizando-se por todos os seus termos, por si, seus herdeiros e sucessores, para que surta os devidos efeitos legais.

Campo Bom, 05 de dezembro de 2018.



**Município de Campo Bom**  
**Estado do Rio Grande do Sul - Brasil**

**MUNICÍPIO DE CAMPO BOM**

Luciano Libório Baptista Orsi,  
Prefeito Municipal.

**REICHERT COMERCIO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA**

Locadora.

Testemunhas:

Responsável Técnico Pelo Instrumento: Maitê Micheli Helmich - OAB/RS 83.479