

  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
DE CAPELA DE SANTANA**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – CONTRATO Nº 007/2016.**

**LOCADOR:** *Airton Edmundo Sthöher, brasileiro, divorciado, autônomo, portador da cédula de identidade RG 502.384.7661 e inscrito no CPF/MF sob nº361.236.920-20, residente e domiciliado na Rua Otávio Vargas, nº 198, no Bairro Vila Flores, na cidade de Capela de Santana, no Estado do Rio Grande do Sul, CEP 95745-000.*

**LOCATÁRIO:** *Câmara de Vereadores do Município de Capela de Santana, no Estado do Rio Grande do Sul, com sede na Av. Cel Orestes Lucas nº2240, 3º Andar, Bairro Centro, na cidade de Capela de Santana, no Estado do Rio Grande do Sul, CEP 95745-000, neste ato representada pelo Presidente da Câmara de Vereadores, Sr. Volmir Antônio Nickhorn, brasileiro, vereador.*

**OBJETO:** *A sala de 377 m<sup>2</sup>, situada no 3º andar DO CENTRO COMERCIAL CAPELA, localizado na Av. Cel Orestes Lucas, nº2240, na cidade de Capela de Santana, no Estado do Rio Grande do Sul, com suas benfeitorias e instalações.*

*Por este particular instrumento, as partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, tendo por objeto o imóvel declinado no preâmbulo, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:*

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** *O prazo da locação é de 48 (quarenta e oito) meses, iniciando-se no dia 01/01/2017 e findando-se em 31/12/2020, quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado.*

**Parágrafo único:** *Se findo, o prazo para locação, o locatário não restitua o imóvel, pagará, enquanto estiver em sua posse, o valor do aluguel mensal reajustado na Cláusula Segunda, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.*

**CLÁUSULA SEGUNDA:** *O aluguel convencionado é de R\$ 3.239,00 (três mil duzentos e trinta e nove reais) mensais, devendo ser pago até o 5º dia útil de cada mês subsequente, diretamente ao LOCADOR ou a quem este indicar por escrito, sempre, porém, na cidade de Capela de Santana (a mesma do local de pagamento contratual) e mediante recibo do Locador ao Locatário.*

**CLÁUSULA TERCEIRA:** *O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente, segundo os índices do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, acumulado no período, iniciando tal reajuste a partir de 1º de janeiro de 2018, observando sempre este índice como valor máximo para o reajuste, sendo vedada a aplicação de valores superiores à tal índice.*

**Parágrafo único:** *No caso de extinção do Índice do IGPM, usado como base de reajuste nesta cláusula terceira, será utilizado, de forma alternativa e subsidiária, aquele pelo qual for substituído oficialmente pelos órgãos governamentais, observando sempre este novo índice como valor máximo para o reajuste, sendo vedada a aplicação de valores superiores a tal índice.*

**CLÁUSULA QUARTA:** *A não observância do prazo estabelecido na cláusula segunda, implicará incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de mora de 2% (dois por cento), ambos aplicados sobre o valor do aluguel mensal inadimplido.*



  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
DE CAPELA DE SANTANA**

**CLÁUSULA QUINTA:** Além do aluguel, obriga-se o LOCATÁRIO a efetuar o pagamento dos seguintes encargos, que no caso hajam, deverão ser exigidos juntamente com o aluguel:

- a. Taxas condominiais.

**Parágrafo único:** O não pagamento desses encargos nas épocas próprias facultará ao LOCADOR a justa recusa ao recebimento dos aluguéis, sujeitando-se o LOCATÁRIO ao pagamento do ônus decorrente do inadimplemento previsto para cada débito, independentemente de eventual ação de despejo. Considera-se época própria o prazo estabelecido na cláusula segunda deste instrumento. Na hipótese de, no decorrer do contrato, haver cobrança de taxas condominiais, as partes acordam que a forma e o pagamento de tais valores deverão ser ajustados mediante Termo de Aditamento que fará parte integrante deste contrato.

**CLÁUSULA SEXTA:** O imóvel objeto deste instrumento é locado, exclusivamente, para servir de sede para a instalação e funcionamento da Câmara de Vereadores do Município de Capela de Santana, do Estado do Rio Grande do Sul, atividade esta do LOCATÁRIO, consistente àquela relativa ao exercício da vereança, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do LOCADOR. Fica vedado, outrossim, a sublocação ou transferência desse contrato sem prévia e expressa anuência do LOCADOR.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O imóvel objeto deste instrumento foi devidamente vistoriado pelo LOCATÁRIO, que constatou encontrar-se em perfeitas condições de uso e habilidade, com pintura nova, portas com fechaduras em funcionamento e munidas das correspondentes chaves, aberturas com ferragens em condições e vidros inteiros, instalação elétrica e hidráulica em condições; obrigando-se o mesmo a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-à a uma nova vistoria.

**Parágrafo único:** Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, deverá o LOCADOR apresentar, de imediato, ao LOCATÁRIO 03(três) orçamentos prévios assinados por profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar um dos valores neles declinados, liberando-se, assim, de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário, o LOCADOR poderá contratar, por sua própria conta e risco, mão-de-obra especializada, arcando, nessa condição, com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e com o pagamento ao LOCATÁRIO do aluguel dos dias despendidos para a sua execução.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes à sua observação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos, e/ou regulamentos.

**CLÁUSULA NONA:** As reformas em relação ao reboco de paredes, restauração de piso ou forro que necessitem de imediata execução serão realizadas a expensas do LOCATÁRIO, o qual terá descontado pelo LOCADOR os valores gastos nos aluguéis mensais que se iniciarem após a assinatura da presente contrato. O valor das referidas reformas não poderá exceder à quantia equivalente à 03( três) aluguéis mensais.

**Parágrafo único:** Não serão incluídas, para desconto, as reformas pertinentes à instalação elétrica, colocação de vidros, cadeiras, instalação de equipamentos, utilização de mão-de-obra ou demais benfeitorias realizadas no imóvel, os quais farão parte integrante deste, sem restituição de qualquer valor eventualmente gasto pelo LOCATÁRIO.



  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES**  
**DE CAPELA DE SANTANA**

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias posteriormente ao início da locação, sem prévia e expressa anuência do LOCADOR, não lhe cabendo direito de retenção por aquelas que, mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

**Parágrafo único:** Caso não convenha ao LOCADOR a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, mesmo necessárias ou consentidas, deverá este, uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Obriga-se, desde já, o LOCATÁRIO, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Caberá ao LOCATÁRIO total responsabilidade pela obtenção dos alvarás e licenças que se fizeram necessárias ao exercício de sua atividade, não lhe cabendo direito de rescisão deste contrato ou indenização, caso esses documentos não lhe sejam fornecidos pelos órgãos competentes.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O LOCADOR autoriza a colocação de placas ou letreiros na fachada do prédio, ou em suas aberturas para a rua, responsabilizando-se o LOCATÁRIO pela obtenção das licenças que se fizerem necessárias, junto aos órgãos competentes, bem como pelo pagamento das taxas decorrentes do uso dessa propaganda.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelos LOCATÁRIOS e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Obriga-se o LOCATÁRIO a efetuar a ligação de energia elétrica no seu nome, providenciando o seu desligamento, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as últimas contas de seu consumo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a efetuar as benfeitorias e reformas necessárias no imóvel, referentes à pintura, canalização para a energia elétrica, abertura de paredes e demais que se fizerem necessárias.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Na hipótese de venda do imóvel objeto deste contrato, o LOCADOR garante ao LOCATÁRIO o direito de preferência da compra.

**§ 1º:** Em caso de compra do imóvel objeto deste contrato, por parte do locatário, este estará isento do pagamento de aluguel ao locador, ficando o presente contrato automaticamente rescindido.

**§ 2º:** Não havendo interesse da compra do imóvel pelo LOCATÁRIO, os novos compradores, ainda assim, estarão sujeitos ao cumprimento deste contrato, desde que o prazo descrito na cláusula primeira ainda não tiver terminado. Findo o prazo, faculta-se ao LOCATÁRIO, e aos novos, a elaboração de novo contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento implicará na sua imediata rescisão, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento de uma multa equivalente a 03(três) meses de aluguel, pelo valor vigente à época da infração.



  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES**  
**DE CAPELA DE SANTANA**

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Em caso de rescisão antecipada e sem justo motivo do presente contrato de locação, em detrimento ao prazo estabelecido no artigo 1º deste instrumento, a parte que der causa a rescisão pagará a outra uma multa em valor equivalente a 40% do valor do aluguel multiplicado pelo número de meses restantes até o término do contrato..

**CLÁUSULA VIGÉSSIMA:** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de Portão.

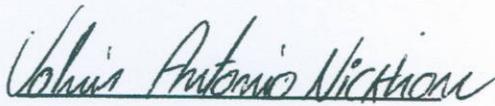
*E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.*

Capela de Santana, 30 de dezembro de 2016.

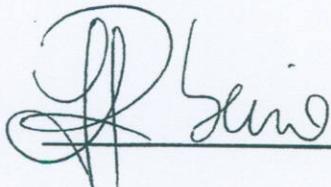
**LOCADOR:** Airton Edmundo Sthöher

  
\_\_\_\_\_

**LOCATÁRIO:** Câmara de Vereadores

  
\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:** Luana Thomazzi Ribeiro

  
\_\_\_\_\_

Suelem dos Santos

  
\_\_\_\_\_

SS