

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL**Nº de Ordem: 079/2025**

PARTE LOCADORA: RICARDO DAL BÓ, brasileiro, casado, mecânico, portador do RG nº 1068323193, inscrito sob o CPF nº 646.671.540-04, neste ato, representado (a) pela Administradora **NÓS EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº 28.572.275/0001-19, com sede na Rua Dr. Montaury, nº 873, Centro, em Flores da Cunha/RS, contato: (54) 3292-5804, doravante denominada de parte **LOCADORA**, e de outra banda

PARTE LOCATÁRIA: MARCOS ROBERTO DA CONCEIÇÃO, brasileiro, solteiro, desempregado, portador do RG nº 2127652945, inscrito sob o CPF nº 019.693.330-73, com endereço à Rua João XXIII, nº 692, primeiro pavimento, Bairro União, em Flores da Cunha/RS, designada por parte **LOCATÁRIA**; e

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORES DA CUNHA, pessoa jurídica de direito público, inscrita sob o CNPJ nº 87.843.819/0001-07, com endereço na Rua São José, nº 2.500, Centro em Flores da Cunha/RS, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Sr. **César Ulian**, adiante denominada por **LOCATÁRIA SOLIDÁRIA**; e

ADMINISTRADORA: NÓS EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., acima qualificada, neste ato, representada por seus sócios Srs. **Thiary Tonet, Leandro Bolzan Demoliner e/ou Fernando Henrique Gelain Veadrigo**, doravante designada como **ADMINISTRADORA**.

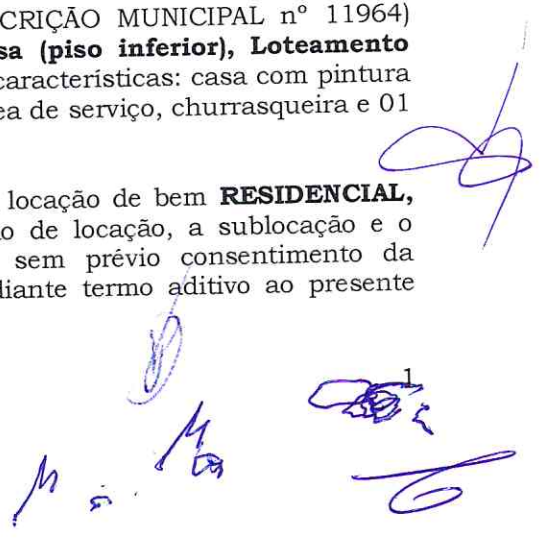
Pelo presente instrumento particular as partes acima qualificadas vêm ajustar os termos e condições deste Contrato de Locação de Imóvel, nos termos que seguem:

CLÁUSULA 1ª- DA REPRESENTAÇÃO: Nos termos do contrato de *Intermediação Imobiliária para fins de Administração e Locação de Imóveis* e por força da Procuração, a parte **LOCADORA** confere poderes de representação à **ADMINISTRADORA**, a fim de exercer a locação e administração do imóvel objeto (*vide* cláusula 2ª), bem como assinar o instrumento de locação, receber os valores locativos, realizar vistorias, efetuar acordos, emitir recibos, efetivar toda e qualquer tratativa com a parte **LOCATÁRIA** na posição da parte **LOCADORA**; devendo a **LOCATÁRIA** efetuar todos os pagamentos locatícios à **ADMINISTRADORA**, reportando-se a esta para tratar questões atinentes à locação, estando vedadas negociações diretas entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**;

§ único: Qualquer tratativa envolvendo a presente locação efetuada diretamente entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** será considerada **NULA** para todos os fins, **não podendo a LOCATÁRIA se eximir de nenhuma responsabilidade sob a alegação de que tratou diretamente com a LOCADORA**.

CLÁUSULA 2ª- PROPRIEDADE DO BEM IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS: A **LOCADORA** é legítima proprietária do imóvel (INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 11964) localizado na **Rua Luiz José Pedron, nº 719, casa (pisos inferior), Loteamento Sonda, em Flores da Cunha/RS**, com as seguintes características: casa com pintura nova, 03 dormitórios, sala e cozinha, 01 banheiro, área de serviço, churrasqueira e 01 vaga de garagem.

CLÁUSULA 3ª- DO OBJETO: O objeto destina-se a locação de bem **RESIDENCIAL**, sendo proibida, a mudança de destinação, a cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento da **LOCADORA**, o que só será válido por escrito, mediante termo aditivo ao presente instrumento (se for o caso).



CLÁUSULA 4ª- DO PRAZO: O prazo de locação do imóvel será de 12 meses, iniciando-se em **10 de setembro de 2025**, com advento do termo em **10 de setembro de 2026**. Findo o prazo contratual, **sem manifestação das partes**, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, se a parte **LOCATÁRIA** continuar na posse do objeto alugado (sem oposição da parte **LOCADORA**), **estabelecem as partes que o presente contrato se renova automaticamente por mais 12 (doze) meses e assim sucessivamente.**

CLÁUSULA 5ª- DO VALOR DO ALUGUEL: O valor do aluguel é de **R\$ 1.710,00 (um mil setecentos e dez reais)** devidos de forma mensal e consecutiva, com vencimento no dia **10** de cada mês, reajustados anualmente, de conformidade com a variação positiva do INPC/IBGE, e na sua falta, pelo IGP-M/FGV, ou se este estiver em deflação, por outro índice criado pelo Governo Federal e, ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.

§ 1º: As parcelas terão vencimento no dia **10** de cada mês, e deverão ser pagas pela **LOCATÁRIA** diretamente à **ADMINISTRADORA**, em espécie, (havendo emissão de recibo para fins de comprovação), através de boletos bancários ou em conta bancária (de titularidade da **ADMINISTRADORA**), a partir de **10 de outubro de 2025** e as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes.

§ 2º: Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro da data ajustada para pagamento da locação, serão corrigidos pela variação acumulada do IGP-M/FGV até o dia do efetivo pagamento, e acrescidos de multa de 20% (vinte por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. Transcorridos 10 (dez) dias da obrigação, contados a partir da data do vencimento, a cobrança do valor do aluguel e encargos será por Advogado, fazendo com que recaiam honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida em cobrança extrajudicial, conforme dispõe o art. 389 do Código Civil¹.

CLÁUSULA 6ª- DAS DESPESAS, TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: A parte **LOCATÁRIA (bem como a locatária solidária)** enquanto permanecer na posse do imóvel **pagará** (além do aluguel), **todas as despesas diretamente ligadas à conservação e manutenção do imóvel, tais como: água, luz, gás, recarga de extintores**, que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços. Além disso, a **LOCATÁRIA** pagará também o IPTU, TCL, taxa de condomínio (se houver) e toda e qualquer outro imposto e taxa que vier a incidir sobre o imóvel (durante a locação), cujos valores deverão ser satisfeitos no prazo e forma em que forem lançados, independente de aviso ou notificação, sendo que qualquer tolerância será mera liberalidade, não se constituído novação, devendo ainda arcar a parte **LOCATÁRIA** com todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso dos encargos (ora mencionado).

§ único: Encerrada a locação, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar comprovante de quitação de todas as despesas de sua responsabilidade (*vide caput*), sob pena de ser mantida a incidência da locação mensal, respondendo ainda por perdas e danos, **somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições em que foi entregue conforme termo de vistoria inicial.**

CLÁUSULA 7ª: O presente instrumento é desprovido de quaisquer garantias contratuais, o que desde já autoriza o despejo liminar.

CLÁUSULA 8ª: A parte **LOCATÁRIA** é obrigada:

¹ "Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado."

- I - a servir-se da coisa alugada, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;
- II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;
- III - a levar ao conhecimento da **ADMINISTRADORA** as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;
- IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu.

§ 1º: É vedado à parte **LOCATÁRIA**, **sob pena de rescisão da locação**, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito da **LOCADORA**.

§ 2º: As benfeitorias necessárias serão indenizadas; as benfeitorias úteis introduzidas pela parte **LOCATÁRIA** (ainda que autorizadas pela **LOCADORA**) **não serão indenizadas** e não permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA 9º- DA RESCISÃO CONTRATUAL: Constituem casos de rescisão, de pleno direito:

- A) A falta de pagamento dos aluguéis, das despesas mencionadas na cláusula sexta e aos pagamentos do seguro de fiança locatícia;
- B) Abandono do imóvel ou descaso manifesto pela sua conservação;
- C) Se a **LOCATÁRIA** utilizar o imóvel de forma diversa daquela pactuada;

§ 1º: Em caso de sinistro parcial ou total do prédio, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, devendo a **LOCATÁRIA** adimplir com os pagamentos de aluguel e demais encargos até a data da ocorrência.

§ 2º: Em caso de **desapropriação** total ou parcial do imóvel ficará rescindido de pleno direito o presente contrato, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes, restando às partes desobrigadas por todas as cláusulas e condições deste instrumento, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes.

CLÁUSULA 10º- DA RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA: As partes combinam que o presente instrumento se renovará pelo mesmo prazo de 12 meses independente de notificação ou prévia comunicação. Todavia, para evitar a renovação automática do presente contrato pelo mesmo prazo (12 meses), a parte interessada (*locadora ou locatária*) deverá comunicar seu interesse na rescisão mediante notificação, por escrito, à **ADMINISTRADORA**, com antecedência de 30 (trinta) dias antes de findos os 12 meses de vigência.

CLÁUSULA 11º- DA MULTA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator à multa no valor de 03 (três) meses de aluguel 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 Advogado, desde já fixados 10% (dez por cento) sobre o valor da controvérsia em questão extrajudicial e de 20% (vinte por cento) em questão a ser resolvida de forma judicial, além das custas processuais e extrajudiciais incidentes.

§ 1º: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, a parte **LOCATÁRIA** poderá devolver o imóvel, pagando a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato².

² Neste caso, o valor da multa proporcional será dividido em 70% para o (a) Locador (a) e 30% à Administradora.

§ 2º: Durante o prazo estipulado para locação a LOCADORA não poderá reaver o imóvel locado antes do término do contrato, senão pagando à LOCATÁRIA multa *vide caput* (integralmente, ou seja, 03 vezes o valor do aluguel).

CLÁUSULA 12º- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: A **LOCATÁRIA** renuncia ao direito de preferência na aquisição dos imóveis, permitindo que terceiros interessados na compra façam visitas, em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIA** e **ADMINISTRADORA** com no mínimo 48 horas de antecedência.

CLÁUSULA 13º- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: Fica acordado e esclarecido que:

A. o recibo do aluguel vale para o mês/período a que se refere e não prova o pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria;

B. não poderá a **LOCATÁRIA** sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendida alguma exigência ou solicitação feita;

C. salvo declaração escrita da **LOCADORA**, qualquer tolerância ou concessão por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração ao cumprimento do contrato;

D. O presente instrumento particular tem eficácia jurídica e deverá ser interpretado consoante seu próprio texto, prevalecendo sobre toda e qualquer documentação, ou tentativa que lhe forem contrárias e prejudiciais, obrigando tanto as partes contratantes, quanto seus herdeiros e sucessores em qualquer tempo.

E. Nenhuma alteração ou modificação ao presente Contrato será válida, a menos que seja feita por escrito e assinada pelas partes mediante termo aditivo.

F. Qualquer tolerância entre as partes com relação a inadimplemento ou não cumprimento de qualquer obrigação, cláusula, termo ou condição aqui estabelecida não deve constituir precedente, renúncia a obrigações, emenda ou renovação do presente Contrato, os quais somente se operam mediante acordo escrito entre as partes. Dessa forma, não implicará em renúncia ao direito de pleitear a execução total de cada uma das obrigações, a qualquer tempo.

G. A **LOCATÁRIA SOLIDÁRIA** renuncia a prerrogativa de pagamento via precatório e RPV, sendo que quaisquer pagamentos atinentes à presente locação ocorrerão de imediato. Na hipótese de inadimplemento, poderá a **LOCADORA** requerer sequestro/penhora de valores em contas públicas do Ente Municipal.

H. Declaram as partes que o presente negócio jurídico é celebrado livremente e de comum acordo, não existindo quaisquer vícios ou defeitos que possam acarretar a sua nulidade, em especial aqueles relacionados com dolo, erro, fraude, simulação ou coação, inexistindo também qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou de necessidade.

CLAUSULA 14º- DO FORO DE ELEIÇÃO: Para dirimir eventuais questões relacionadas a este contrato, as partes elegem o foro judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, ressaltando desde já os direitos da Administração previstos na Lei 8.666/93.

E como prova de assim haverem ajustado, fizeram este instrumento particular, assinado pelas partes indicadas abaixo, junto a 02 (duas) testemunhas.

Flores da Cunha/RS, 26 de agosto de 2025.


NÓS Empreendimentos Imobiliários
CRECI - 25114 J
CNPJ: 28.572.275/0001-19

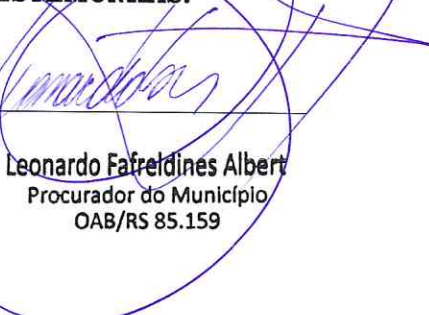
NÓS EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
ADMINISTRADORA/ LOCADOR (A)


MARCOS ROBERTO DA CONCEIÇÃO
PARTE LOCATÁRIA


PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORES DA CUNHA
P. P. CÉSAR ULIAN (PREFEITO)
LOCATÁRIA SOLIDÁRIA

TESTEMUNHAS:

1.


Leonardo Faureldines Albert
Procurador do Município
OAB/RS 85.159

2.