



COMUNORS

CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO DOS
MUNICÍPIOS DO NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO ADM/COMUNORS Nº001/2025.

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM CONSÓRCIO DE
DESENVOLVIMENTO DOS MUNICÍPIOS DO
NORTE DO RIO GRANDE DO SUL –
COMUNORS E NELSO JOSÉ ROMAN.

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação, **INEXGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2025, regido em todos os seus termos e alterações posteriores de um lado como:

LOCADOR: Nelso José Roman, Brasileiro, Casado, portador do CPF/MF nº 325.168.270-91, residente e domiciliado na Av. Primavera nº 670, Edifício Roman I, Centro, Trindade do Sul-RS.

LOCATÁRIO: Consórcio de Desenvolvimento dos Municípios do Norte do Rio Grande do Sul – COMUNORS, registrado no CNPJ nº 42.786.868/0001-09, com sede na AV Primavera, nº 670, Edifício Roman I, Centro, Trindade do Sul-RS. Neste ato representado pelo seu Presidente Cristiano Gnoatto, brasileiro, casado, portador do CPF/MF nº 636.783.570-91, residente e domiciliado na Rua Dom Pedro II, nº 1051, Centro, Planalto-RS.

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste contrato de locação é uma sala comercial, de 110m², de propriedade do locador, situada à Avenida Primavera, nº 670, Edifício Roman I, Centro, Trindade do Sul – RS, que o Locatário confessa receber em ótimas condições de higiene, limpeza e funcionamento das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas e de todos os acessórios incorporados ao imóvel, tais como: piso, janelas, portas, trincos, maçanetas, fechaduras, vidraças, lâmpadas, etc., tudo em perfeito estado de conservação, com pintura nova, e se obriga a devolvê-lo nesse mesmo estado, ao final da locação sem direito a indenização ou retenção do imóvel por qualquer benfeitoria, ainda que necessária. Que recebe o imóvel inspecionado antes de assinar este contrato para fins de direito obrigacionais, com duas cópias de chaves da porta.

Parágrafo Primeiro: Ao encerrar-se a locação, deverá o **LOCATÁRIO** apresentar cópias das chaves e fazer o pagamento da pintura interna. Ainda, antes de devolver o imóvel, deverá o **LOCATÁRIO** fazer os reparos que sejam necessários, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos ou dos valores a eles correspondentes quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato prorrogável até 31 de dezembro 2028. Se vier o **LOCATÁRIO** rescindir o contrato antes do vencimento do prazo ajustado, o mesmo

Av. Primavera, nº 670 - Trindade do Sul-RS – CEP: 99.615-000

Fone: (54) 99240-2698

e-mail: comunors@comunors.rs.gov.br

<https://www.comunors.rs.gov.br>



COMUNORS

CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO DOS
MUNICÍPIOS DO NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

deverá comunicar 30 (trinta) dias antes. A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da locação, abrangerá todas as cláusulas, obrigações e responsabilidades neste constante.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel é mensal, vencendo no último dia do mês, e deverá ser pago até o dia 5 (cinco) do mês subsequente, através de depósito bancário Banco Sicredi: 0748 Ag: 0258 CC: 24407-0 de titularidade do Locador. O valor é de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais) mensais, coma as taxas de água, luz e impostos incluídos, sendo reajustados anualmente, de conformidade com a variação do IGP-M apurada no ano anterior, e na sua falta, 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 mês anterior.

Parágrafo Primeiro: Havendo prorrogação tácita ou expressa do presente contrato o mesmo será reajustado a preço de mercado sem qualquer relação com o patamar aqui pactuado a ser estabelecido pelo **LOCADOR**, que poderá ainda estipular, de comum acordo com o **LOCATÁRIO**, o índice de reajuste e periodicidade.

CLÁUSULA QUARTA: Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 3% (três por cento) sobre o valor devido e juros mensais de 2% (dois por cento) do montante devido. No caso de atraso superior à 2 meses, reserva-se ao **LOCADOR** o direito de solicitar rescisão do contrato com cobrança das devidas multas. Nas cobranças judiciais e extrajudiciais de alugueis em atraso os mesmos serão acrescidos de juros de mora, atualização monetária e honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento).

CLÁUSULA QUINTA: Fica ao **LOCATÁRIO**, a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma correrão por conta do mesmo. O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme estava quando lhe foi entregue. O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado. Ocorrendo infiltração, vazamento de água ou umidade, o fato deverá ser comunicado, de imediato, ao setor competente ou, se for o caso, ao **LOCADOR** para as providências cabíveis.

CLÁUSULA SEXTA: O **LOCATÁRIO** declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso comercial, devendo respeitar os horários previstos no comércio local, evitando importunar o condomínio, sendo expressamente proibido uso para fins residenciais.

Av. Primavera, nº 670 - Trindade do Sul-RS – CEP: 99.615-000

Fone: (54) 99240-2698

e-mail: comunors@comunors.rs.gov.br

<https://www.comunors.rs.gov.br>



COMUNORS

CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO DOS
MUNICÍPIOS DO NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

CLÁUSULA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** obriga por si e seus colaboradores, a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições deste contrato.

CLÁUSULA OITAVA: O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA NONA: É facultado ao **LOCADOR** vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o Locatário à multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Todo e qualquer assunto referente à presente locação, bem como acertos e pagamentos, devem ser tratados no escritório do Locador, sito AV Primavera, nº 670, Edifício Roman, Apto 01, Trindade do Sul – RS.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: As despesas deste contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:
02.01 339036150000 2.001 - Manutenção Consórcio COMUNORS (red. 681).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade de Nonoai-RS, para a propositura de qualquer ação. E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em duas (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Trindade do Sul/RS, 29 de maio de 2025.

CRISTIANO GNOATTO
PRESIDENTE COMUNORS
LOCATÁRIO

NELSO JOSÉ ROMAN
CPF Nº: 325.168.270-91
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Rogério Nardeli Kohlrausch
CPF: 394.335.870-49

Angelo Elias Filipini Bitencourt
CPF: 032.721.970-01

Av. Primavera, nº 670 - Trindade do Sul-RS – CEP: 99.615-000
Fone: (54) 99240-2698
e-mail: comunors@comunors.rs.gov.br
<https://www.comunors.rs.gov.br>