



OF. GP. Nº 146/2025

São Jerônimo, 25 de abril de 2025.

Exmo. Sr.

Renato da Silva Ferreira

M.D. Presidente da Câmara de Vereadores

São Jerônimo – RS

Prezado Senhor:

Apraz-nos cumprimentar Vossa Excelência, bem como aos membros desta Colenda Câmara de Vereadores, ao mesmo tempo em que lhes encaminhamos o Projeto de Lei nº 066/2025, em anexo, o qual autoriza o pagamento do aluguel do mês de março de 2025 referente ao contrato de locação da empresa SR Soluções Industriais, empresa beneficiada por incentivos fiscais na Lei n.º 4.487 de 08 de abril de 2025.

Este projeto de lei tem por objetivo autorizar o pagamento do aluguel do mês de março à empresa SR Soluções Industriais. Esta autorização é feita em razão da empresa estar instalada e com contrato de aluguel vigente desde março.

Porém, em razão dos trâmites burocráticos para autorização da isenção, a referida lei foi aprovada somente em abril e sua vigência constou da data de sua publicação, desta maneira o presente projeto de lei visa o incentivo à empresa SR Soluções Industriais a contar do mês de março, pois conforme contrato de aluguel anexado, a empresa já estava instalada em nosso Município. O valor do aluguel é de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Diante da importância da instalação desta empresa, solicitamos que esta Egrégia Câmara aprecie e aprove o Projeto de Lei em questão, a fim de que possamos fortalecer a geração de emprego e renda em São Jerônimo.

Júlio César Prates Cunha

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 066, DE 25 DE ABRIL DE 2025.

AUTORIZA O PAGAMENTO DO ALUGUEL
MÊS DE MARÇO À EMPRESA SR
SOLUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA.

O Prefeito Municipal de São Jerônimo, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo art. 53, IV da Lei Orgânica, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI

Art. 1º Fica autorizado o pagamento do aluguel do prédio referente ao mês de março do prédio onde a empresa SR SOLUÇÕES INDUSTRIAIS, CNPJ n.º 18.207.554/0001-20, está instalada no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Art. 2º Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Júlio César Prates Cunha

Prefeito Municipal

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORA: MACROPAN SUPERMERCADOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 931716680001-82, com endereço na Avenida Salgafo Filho 867, Charqueadas - RS

LOCATÁRIA: SR SOLUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 18.207.554/0001-20, com endereço na rua Hermes da Fonseca, nº 1388, bairro Rio Branco, Canoas - RS.

Imóvel: Um PREDIO COMERCIAL com um total de área de 3266,85 M², inscrito na Prefeitura sob o nº 14297, com endereço na ERS 401, KM 30, Nº 999, Parque Industrial, em São Jerônimo - RS.

Por este instrumento particular de contrato de locação, locador e locatária ajustam entre si a locação 'não residencial' do imóvel acima mencionado mediante as seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA: O prazo da locação é de 24 (vinte e quatro) meses, inicia-se em 01 de março de 2025 e termina de pleno direito, no dia 01 de março de 2027, independente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

SEGUNDA: O aluguel inicial é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) cujo vencimento recairá no dia 30 do mês correspondente, os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão corrigidos monetariamente e acrescidos de multa de 2% (dois por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, passando a cobrança a ser feita por advogado, e poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo ou outra pertinente.

§ **PRIMEIRO:** No primeiro mês de locação, o locatário pagará os aluguéis, proporcionalmente, entre o dia da celebração do contrato e o dia 30 (trinta) do mesmo mês.

§ **SEGUNDO:** Os locativos obedecerão o critério do aniversário da celebração do contrato.

TERCEIRA: O aluguel será reajustado no período de 12 (doze) meses, através de livre negociação ou aplicando-se a variação do IGPM do período, sendo que, se este vier a ser extinto ou modificado, será feito pelo IGPM-DI/FGV, IPC-FI ou ainda pelo índice que vier a ser permitido, desde o início do contrato e/ou do último reajuste. Fica EXPRESSAMENTE convencionado que, se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, na 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 deste contrato, podendo ser inclusive mensal, e que se o IGP-M/FGV for extinto, será substituído pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a ser legalmente fixado.

QUARTA: Em relação à taxa de coleta de lixo, ou taxas (água, luz, etc.) e nos condomínios (as despesas ordinárias e taxas de mudança), e além destas a despesa bancária do boleto, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo locatário, que poderão ou não estar inclusos no boleto, acrescidos de taxa de administração juntamente com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo; todavia, se neste não constarem deverá o locatário pagá-los pontualmente às Repartições Públicas competentes, ao Síndico, à Administradora do condomínio, conforme o caso, e apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado; além disso, tendo em vista o disposto no art. 13 da lei nº 8245/91 Lei do Inquilinato, pagará a locatária, anualmente desde o início da locação, o prêmio de seguro contra fogo, inclusive o complementar relativo ao imóvel segundo esse feito pelo locador, em companhia seguradora de sua confiança, em valor que, na decorrência de Sinistra, lhe garanta adequada indenização.

Parágrafo único: Os impostos como IPTU terão incentivo da Prefeitura Municipal, sob pena de abatimento dos valores ajustados a título de aluguel.

§ PRIMEIRO: As taxas de regularização e adequação aos órgãos necessários para manter o estabelecimento com Alvará de funcionamento ativo e nas normas leais de funcionamento, taxas de regularização de bombeiros e demais taxas necessárias, são de responsabilidade do locatário.

QUINTA: O imóvel ora locado se destina exclusivamente para o uso da empresa em sua razão social, ficando proibidos sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais parciais sem prévio consentimento do locador, dado unicamente por escrito. Desde já autorizado sublocação do espaço para empresa SR Soluções Industriais.

SEXTA: Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá o locador retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do locatário e nem poderá este último devolvê-lo ao locador, sob pena de pagamento de multa equivalente aos aluguéis e encargos pelo tempo que faltar; também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar o locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo de aviso.

SETIMA: Findo o prazo ajustado na cláusula primeira, se o locatário, continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao locatário o prazo de 120 (cento e vinte) dias para a desocupação; se notificado, o locatário não restituir o imóvel no referido prazo, pagará enquanto o tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitral, limitado ao dobro do valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (C.C. art. 575).

OITAVA: É autorizado ao locatário fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento por escrito do locador, desde que valorizem o imóvel. Em consequência, terá o inquilino direito a indenização dos investimentos e/ou abatimento dos aluguéis em caso de desocupação por solicitação do Locador e/ou venda a terceiros. É igualmente permitido a colocação de placas, cartazes, anúncios ou instalação, de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão, nas partes externas do prédio sem a referida autorização prévia.

NONA: O locatário se obriga, sob pena de rescisão da locação a respeitar o direito de vizinhança, e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

DÉCIMA: Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos à ação de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessórios da locação revisionais de aluguel e renovatorias de locação, a citação, intimação ou notificação, serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código do Processo Civil, cabendo as modalidades enumeradas tanto para o locatário quanto aos fiadores.

DECIMA PRIMEIRA: Constituem caso de rescisão de pleno direito, do presente contrato além dos indicados nas cláusulas anteriores e na lei, mais os seguintes: a) Falta de pagamento de aluguéis e encargos no prazo fixando na cláusula segunda; b) Se ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimento de seus bens móveis, ou mudança da residência sem comunicação ao locador, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 15 (quinze) dias da ocorrência; c) Desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça seu uso; d) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação.

DECIMA SEGUNDA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 3 (três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem desprezo da exigibilidade das demais penalidades serão devidos sempre que houver intervenção de advogados, desde já fixados os honorários em 20% (vinte por cento) do valor do débito, na hipótese de despejo por falta de pagamento ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa na hipótese dos demais procedimentos judiciais, além das custas processuais e demais despesas judiciais.

DECIMA TERCEIRA: Ao encerrar-se a locação, deverá o locatário apresentar, juntamente com as chaves, certidões negativas do SEMAE, Prefeitura Municipal referentes ao IPTU, provas do corte e da quitação da luz, e entregar os carnês e recibos que estiveram em seu poder, do que se dará comprovante; além disso, antes de devolver o prédio nas mesmas condições que recebeu, sem pintura nova.

DÉCIMA QUARTA: Fica acordado e esclarecido que: a) o recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) Não poderá o locatário suspender o pagamento de aluguéis e encargos sob pretexto de não ter sido atendida alguma exigência ou solicitação feita; c) Salvo declaração escrita do locador, qualquer tolerância ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como procedentes para se furtar ao cumprimento do contrato; Se o recibo de aluguel for enviado ao domicílio do inquilino, para pagamento na rede bancária, ao receber em tempo hábil, deverá comparecer, entrar em contrato com o locador e pagar no prazo fixado na cláusula segunda; e) Nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado esta faculdade por duas vezes nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores a propositura da ação; f) E assegurado ao locador e a sua arrendatária o direito de vistoriar o prédio sempre que julgarem conveniente.

DÉCIMA QUINTA: No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Sendo que no caso de não exercer o direito de preferência ajustam as partes o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação, sob pena de multa contratual;

DÉCIMA SEXTA: O locador não será responsável por eventuais problemas que surgirem no fornecimento de luz, água e serviços telefônicos, devendo o locatário tomar as providências devidas nos setores competentes.

DÉCIMA SÉTIMA: O não pagamento do aluguel pela locatária e o não cumprimento das obrigações contratuais pelo fiador, autoriza o locador a comunicar o Serviço de Proteção ao Crédito (SPC).

DÉCIMA OITAVA: Faz parte deste, o seguinte laudo de vistoria do terreno e imóvel: O imóvel é composto de um terreno e possui um pavilhão ao fundo com paredes de tijolos sem reboco, telhado tipo Aluzinco com telhas de 6mm e 5 mm, o piso em uma parte é de lajes. Os mesmos não estão em boas condições. O imóvel deverá ser entregue nas condições recebidas.

DÉCIMA NONA: Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato elegem o foro de Charqueadas/RS e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja. E assim, justos e contratados assinam este instrumento em 3 (três) vias, com duas testemunhas, na forma para os fins de direito.

Charqueadas, 05 de fevereiro de 2025.

LOCADOR

LOCATÁRIO

TESTEMUNHA 1

Nome:

CPF:

TESTEMUNHA 2

Nome:

CPF: