



**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
(EIV)**

**Razão Social:**

EMWA - Serviços de estética, lubrificação automotiva e guarda de veículos LTDA

**Endereço:**

Rua Coronel Assis Gonçalves, 179 - Centro

**Cidade / UF:**

Bragança Paulista/ SP

**CEP:**

12900-480

**SETEMBRO, 2023**

**Responsável técnico:** Lucas Alves Garcia Banhos

**Engenheiro Civil – CREA 5070220993/SP**

**ART: 28027230231460560**



**EIV**



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

## SUMÁRIO

1.	Informações Gerais .....	3
1.1	Identificação do Empreendimento .....	3
1.2	Identificação e qualificação do empreendedor .....	3
1.3	Identificação do profissional responsável.....	3
2.	Caracterização do empreendimento e entorno .....	4
2.1	Localização do empreendimento .....	4
2.2	Descrição do empreendimento .....	5
2.3	Síntese dos objetivos do empreendimento.....	6
2.4	Outras informações.....	7
3.	Aspectos mínimos a serem analisados.....	7
3.1	Adensamento populacional.....	7
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários .....	8
3.3	Avaliação da demanda gerada pelo empreendimento .....	14
3.4	Conclusões e Comentários de ordem Geral.....	15
4.	Uso e ocupação do Solo .....	15
5.	Valorização Imobiliária .....	16
6.	Geração de tráfego e demanda por transporte público .....	17
7.	Ventilação, Iluminação e Insolação .....	20
8.	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.....	20
8.1	Avaliação da compatibilidade da volumetria e gabarito do edifício em relação ao entorno e das escalas envolvidas .....	21
8.2	Poluição Visual .....	22
9.	Nível de ruídos .....	23
10.	Qualidade do ar .....	23
11.	Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra.....	23
12.	Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna.....	23
13.	Capacidade da infraestrutura urbana em geral .....	24
13.1	Infraestrutura existente nos acessos principais do empreendimento.....	24
14.	Integração com planos e programas existentes .....	24
15.	Impacto social na população residente ou atuante no entorno.....	24
16.	Conclusões e síntese dos resultados de diagnóstico de impacto no sistema viário, impacto na infraestrutura urbana e/ou impacto ambiental e social na área de influência do projeto.....	26

## 1. Informações Gerais

### 1.1 Identificação do Empreendimento

A empresa se dedica à prestação de serviços de lavagem de automóveis de forma especializada e sob medida para atender às necessidades de empresas locadoras de veículos e empresas privadas. Seu foco principal é proporcionar uma manutenção estética de alta qualidade aos veículos de maneira a seca, garantindo que eles estejam sempre em condições ideais para locação ou uso. Conforme descrito no cadastro nacional de pessoa jurídica em seu CNAE principal: 45.20-0-05 (Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores). Possuem também como atividades secundárias, conforme CNAE secundário 52.23-1-00 (Estacionamento de veículos).

### 1.2 Identificação e qualificação do empreendedor

**Razão Social:** EMWA - Serviços de estética, lubrificação automotiva e guarda de veículos LTDA

**CNPJ:** 51.443.483/0001-30

**Endereço Completo:** Rua Coronel Assis Gonçalves, 179 – Centro, Bragança Paulista/SP – CEP: 12900-480.

**Número de funcionários:** 05

**Horário de funcionamento:** De segunda a sexta-feira, das 08:00 as 17:00 | Aos sábados das 08:00 as 13:00 | Sem funcionamento aos domingos.

**Contato do responsável legal:** Emerson Nunes dos Santos

Telefone de contato: (19) 99182-3738

E-mail: emwa\_servicos@hotmail.com

### 1.3 Identificação do profissional responsável

**Nome completo:** Lucas Alves Garcia Banhos

**Endereço completo:** Rua Frederico Alves Pinto, 18, Jardim São João II, Joanópolis/SP – CEP: 12980-000.

**CREA:** 5070220993/SP

**TELEFONE PARA CONTATO:** (11) 97262-9823

**E-mail:** lucas.banhos@hotmail.com

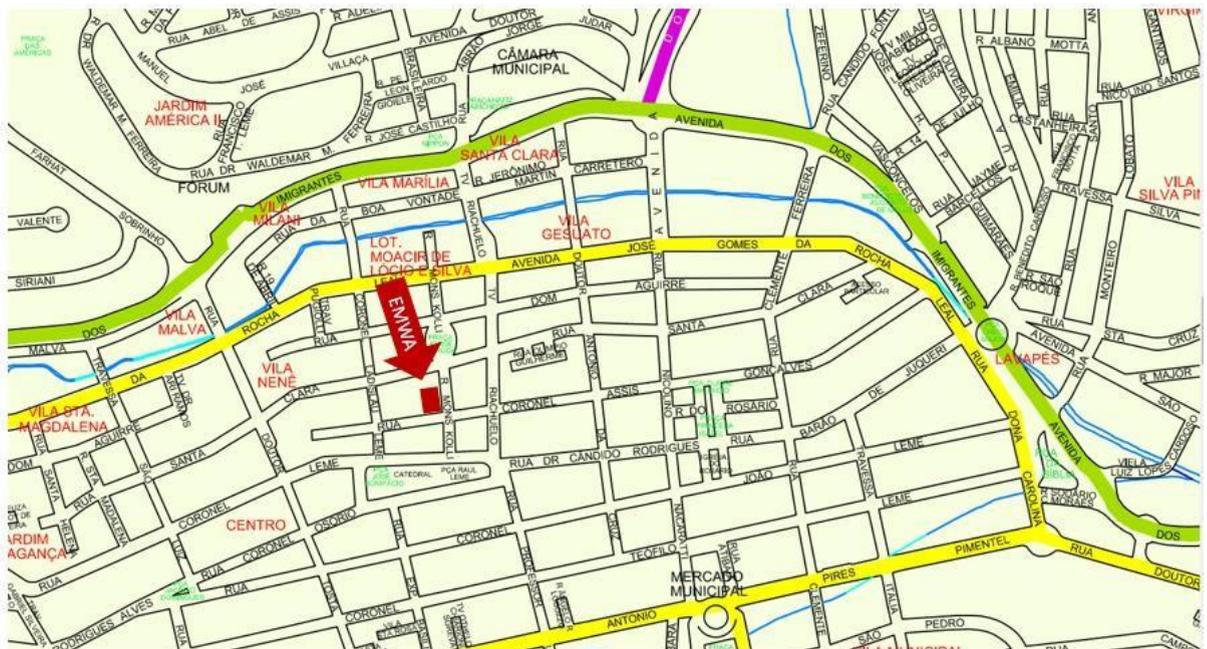
## 2. Caracterização do empreendimento e entorno

### 2.1 Localização do empreendimento

O empreendimento está localizado a Rua Coronel Assis Gonçalves, 179 – Centro, Bragança Paulista/SP – CEP: 12.900-480. Em um terreno com área de 884,00m<sup>2</sup>, sendo 15,20m<sup>2</sup> de área de construção principal, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista em anexo neste estudo.

A via principal para o seu acesso se dá pela Rua Coronel Assis Gonçalves, asfaltada em toda sua extensão e com sentido unico de direção, fazendo divisa frontal com o imóvel. Além disso, faz esquina e divisa lateral com a Rua Mons Kolli, que também é asfaltada em toda sua extensão e com sentido único de direção.

#### Localização do empreendimento com classificação hierárquica das vias

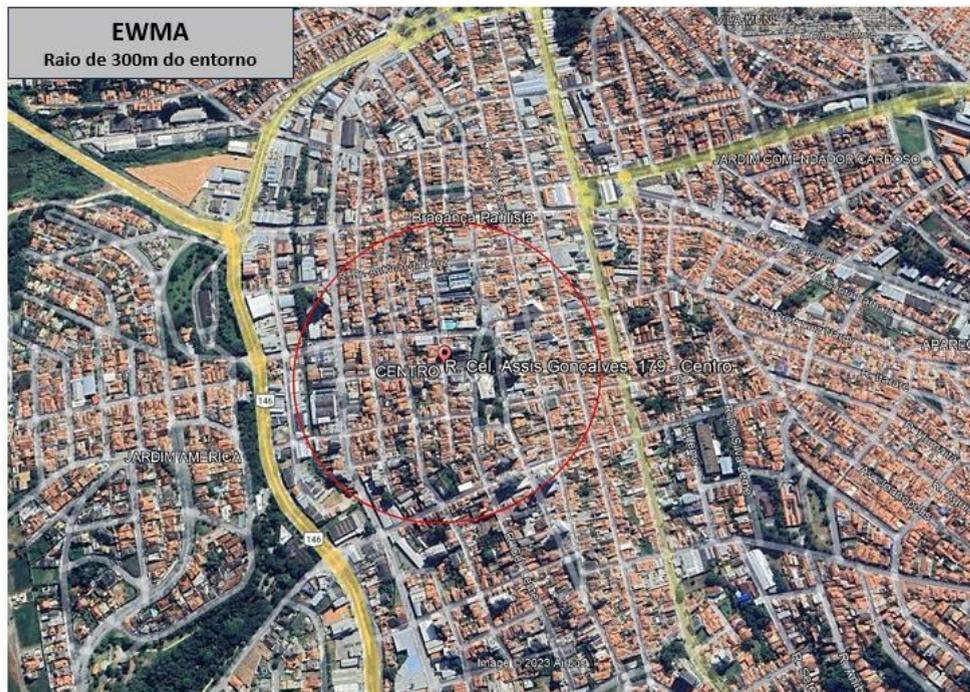


#### LEGENDA VIAS

VIAS ARTERIAIS	
VIAS RÁPIDAS	
VIAS EXPRESSAS	
VIAS REGIONAIS	

**FONTE:** Mapa área urbana da cidade – Secretaria Municipal de Planejamento Bragança Paulista/SP.

## Visão área do empreendimento e seu entorno em um raio de 300m



FONTE: Google Earth PRO (2023).

## 2.2 Descrição do empreendimento

O presente estudo tem por objetivo a emissão de Relatório Conclusivo para obtenção do Alvará de Funcionamento junto à Prefeitura Municipal, visando a prestação de serviços de lavagem de automóveis de forma especializada e sob medida para atender às necessidades de empresas locadoras de veículos e empresas privadas, sem abertura ao público. Seu foco principal é proporcionar uma manutenção estética de alta qualidade aos veículos de maneira a seca, garantindo que eles estejam sempre em condições ideais para locação ou uso. Diariamente são praticadas funções básicas de estética automotiva como: Polimento e enceramento, Lavagem de veículos e tratamento de estofados. Todas as atividades são realizadas com agendamento prévio e programado. Atualmente a empresa possui 05 (cinco) colaboradores, e seu horário de funcionamento é de segunda a sexta-feira, das 08:00 as 17:00 | Aos sábados das 08:00 as 13:00 | Sem funcionamento aos domingos. O local é locado em um terreno com área de 884,00m<sup>2</sup>, sendo 15,20m<sup>2</sup> de área de construção principal, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista em anexo neste estudo, e conta com estacionamento para motos e carros de funcionários e clientes, contemplando um total de 17 vagas e possui 1 portão de acesso pela Rua Coronel Assis Gonçalves e um 1 portão de saída pela Rua Mons Kolli.

Além disso, o empreendimento está inserido em um zoneamento onde é permitido o funcionamento da atividade proposta, conforme as normas vigentes de uso e ocupação do solo. O empreendimento, também, não atingirá de qualquer maneira áreas de preservação do município ou tão pouco afetarão os mesmos.

## 2.3 Síntese dos objetivos do empreendimento

A EMWA é uma empresa que possui em sua atividade principal a prestação de serviços de lavagem de automóveis a seco e tem como objetivo principal fornecer serviços de lavagem e manutenção de alta qualidade para atender exclusivamente locadoras de veículos e empresas privadas. Prestando serviços de alta qualidade para manter a frota das locadoras e empresas da região em condições ideais de limpeza e estética. Isso inclui lavagem completa, polimento, enceramento, tratamento de estofados. A empresa busca proporcionar economia de tempo e recursos para as empresas, contribuindo para a preservação e a boa imagem da frota, resultando em uma parceria confiável e satisfatória para ambas as partes.

Além disso, busca criar um impacto positivo na região onde está implantada agregando valor econômico para a região e com ações que apoiam a sustentabilidade, tudo isso através de:

- **Criação de Empregos Locais:** A empresa contribui para a geração de empregos na região, contratando funcionários locais para desempenhar diversas funções, desde lavadores de carros até gerentes de operações.
- **Estímulo à Economia Local:** Ao operar e investir na área, a empresa injeta dinheiro na economia local, apoiando negócios circundantes, como fornecedores de produtos de limpeza, uniformes e serviços de manutenção.
- **Impostos e Receitas para o Governo Local:** A empresa paga impostos e taxas que beneficiam o governo local, contribuindo para o financiamento de serviços públicos, infraestrutura e programas sociais.
- **Formação Profissional:** A empresa oferece oportunidades de formação e treinamento para sua equipe, melhorando as habilidades e a empregabilidade dos trabalhadores locais.
- **Práticas Sustentáveis:** A empresa adota práticas de lavagem ecológicas, utilizando o método de lavagem a seco, que reduzem o consumo de água e produtos, minimizando o impacto ambiental.

Em resumo, a empresa busca não apenas atender às necessidades das locadoras de veículos e empresas privadas mas também trazer benefícios econômicos, sociais e ambientais para a região onde está implantada. Isso inclui a criação de empregos, estímulo à economia local, impacto social positivo, práticas sustentáveis e conseqüentemente uma melhoria geral na imagem da região.

## 2.4 Outras informações

### **Descrição e análise sobre aspectos técnicos, econômicos, sociais e ambientais envolvidos**

Sobre os aspectos técnicos foram analisadas as dimensões e o local possui aspectos adequados para a execução e instalação da empresa em um local que permite seu funcionamento de acordo com as exigências das atividades praticadas.

No aspecto econômico a empresa instalou-se estrategicamente em um local de fácil acesso e na região central da cidade, facilitando o dia a dia da operação e além disso, a empresa viabilizou seus custos de modo que o investimento possa lhe trazer retorno financeiro.

Quanto aos aspectos sociais, a empresa oferece aos funcionários a segurança de um trabalho regular e formal com o cumprimento das normas do Ministério do Trabalho.

No aspecto ambiental, o empreendimento não degradará a natureza do local e ao redor. Possuindo também o descarte de resíduos feito através dos procedimentos adequados, utilizando-se de métodos de descartes apropriados.

### **Justificativa da escolha da alternativa preferencial para implantação do empreendimento**

A empresa optou por instalar o empreendimento no local de estudo, devido a estratégia adotada em relação ao retorno financeiro que pode oferecer, pela demanda gerada pelas empresas locadoras de veículos e empresas privadas em manterem sua frota de veículos limpas e em boas condições estéticas. O Layout da edificação permite que a prestação de serviço seja executada com perfeição e fluidez. A empresa como todo empreendedor, visá também, o retorno financeiro para o seu negócio.

## 3. Aspectos mínimos a serem analisados

### 3.1 Adensamento populacional

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população de Bragança Paulista de acordo com o último censo (IBGE - 2022) é de 176.811 pessoas, possuindo então uma densidade demográfica de 344,94 hab./km<sup>2</sup> (habitante por quilômetro quadrado).

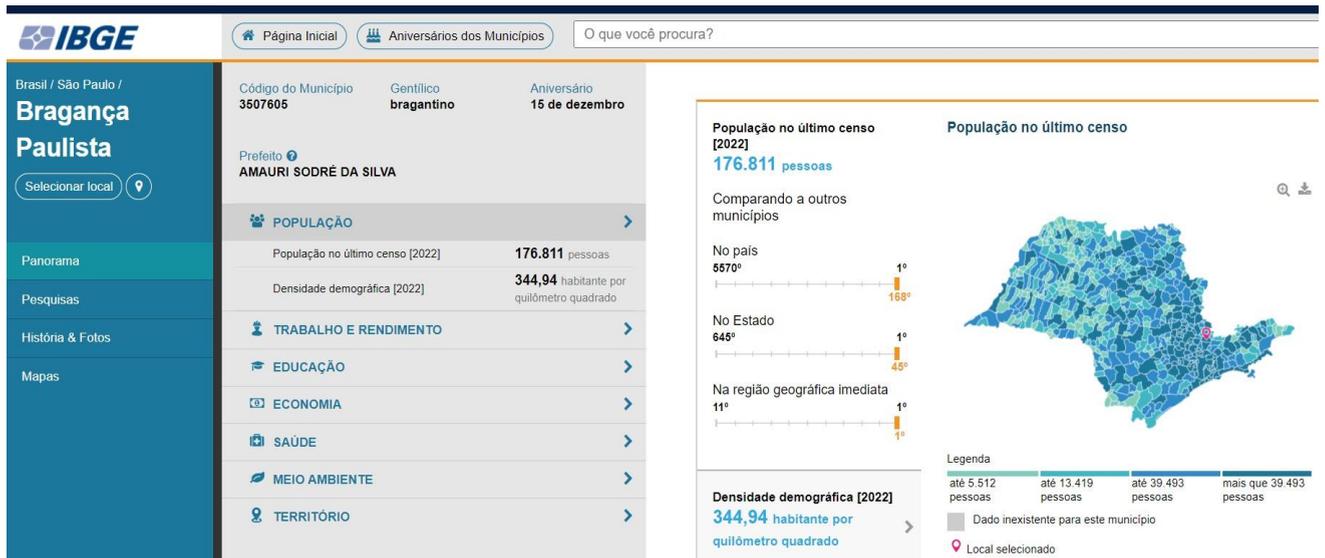
A demanda gerada pelo empreendimento não será significativa, se for considerada que a empresa não terá atendimento ao público e somente irá em atender veículos de empresas com agendamento prévio e com demanda média de 05 veículos em lavagem simultânea.



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Além do mais, os impactos de um possível adensamento populacional são ainda mais reduzidos, visto que a empresa conta com apenas 05 (cinco) funcionários. Dito isso, conclui-se que o adensamento populacional não será afetado.

### Dados IBGE

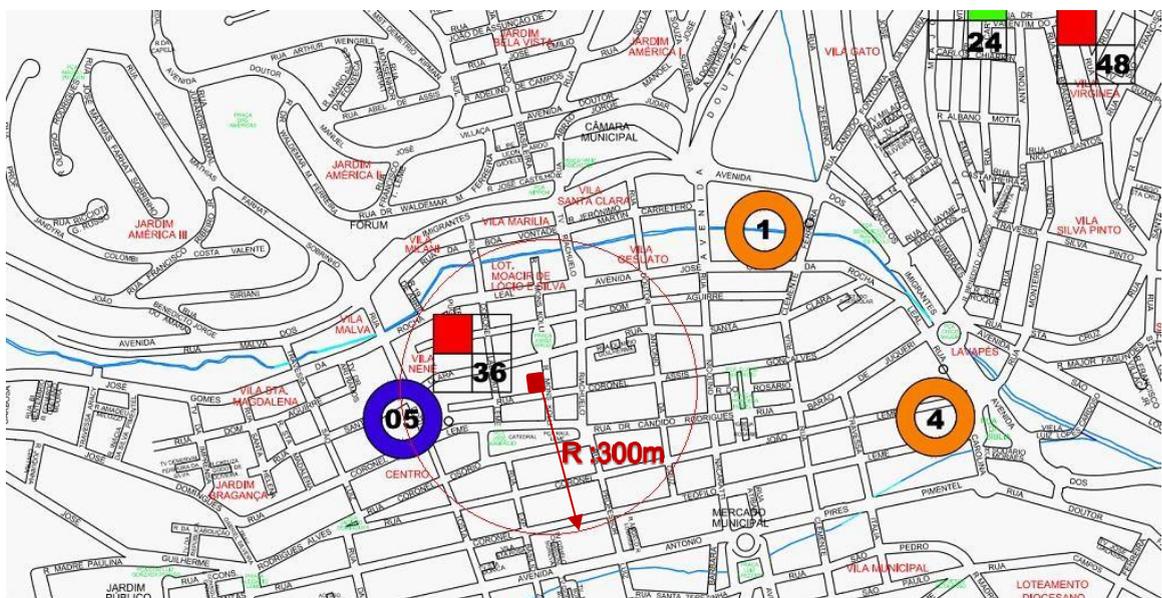


Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/braganca-paulista/panorama>

### 3.2 Equipamentos urbanos e comunitários

De acordo com o mapa elaborado pela Prefeitura Municipal Local, os equipamentos urbanos e comunitários dentro de um raio de 300m estão detalhados conforme a seguir.

#### Equipamentos de educação – Raio de 300m



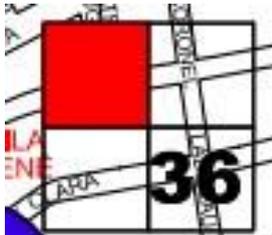
Fonte: Mapa área urbana de Bragança Paulista (Editado pelo autor)



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Próximo ao empreendimento, em um raio de 300m temos dois equipamentos de educação, sendo eles descritos abaixo:

- **Escola Municipal de Ensino Fundamental: Dr. Jorge Tiriçã**



### **36- DR. JORGE TIRIÇÃ** **Rua Cel Leme, s/n - Centro**

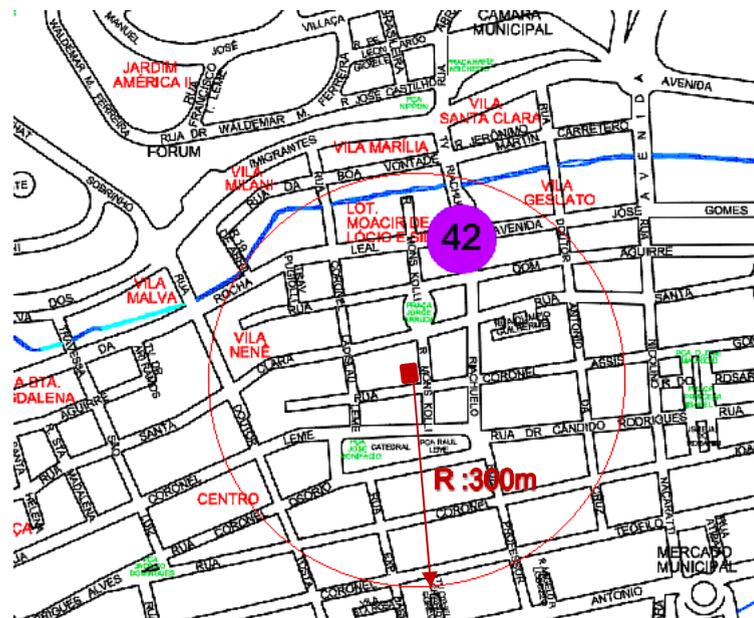
- **Polo/Núcleo de apoio educacional: CID – Centro de inclusão digital**



### **5- CID - CENTRO DE INCLUSÃO DIGITAL** **Rua Dr. Tosta, 224 - Centro**

As demandas geradas pelo empreendimento não terão um impacto significativo, levando em consideração a pequena quantidade de colaboradores e a baixa presença de clientes devido a metodologia comercial de vendas de não abertura ao público aplicada pela empresa, portanto pode-se concluir não haverá impacto gerado na demanda de uso nos equipamentos de educação.

#### **Equipamentos de Saúde – Raio de 300m**



Fonte: Mapa área urbana de Bragança Paulista (Editado pelo autor)

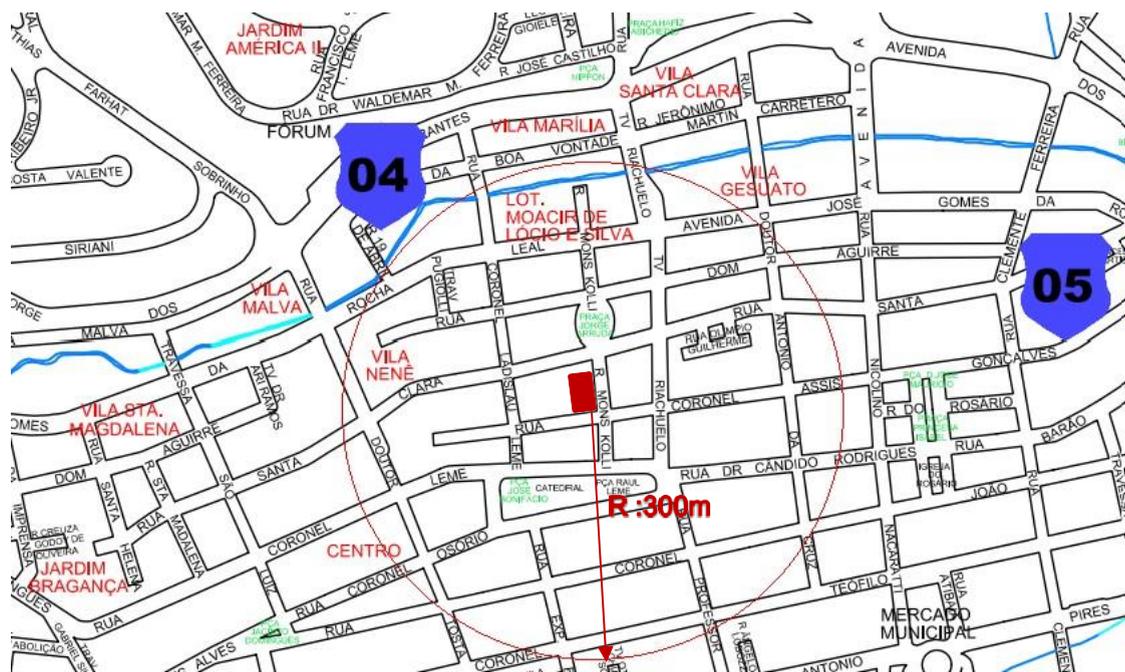




ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

As demandas geradas pelo empreendimento não terão um impacto significativo, visto que os equipamentos de esporte e lazer somente serão utilizados em período fora do expediente de funcionamento proposto pela empresa e ainda considerando um número baixo de funcionários (05). Portanto, pode-se concluir não haverá impacto gerado na demanda de uso nos equipamentos de esporte e lazer.

### Equipamentos de Segurança – Raio de 300m



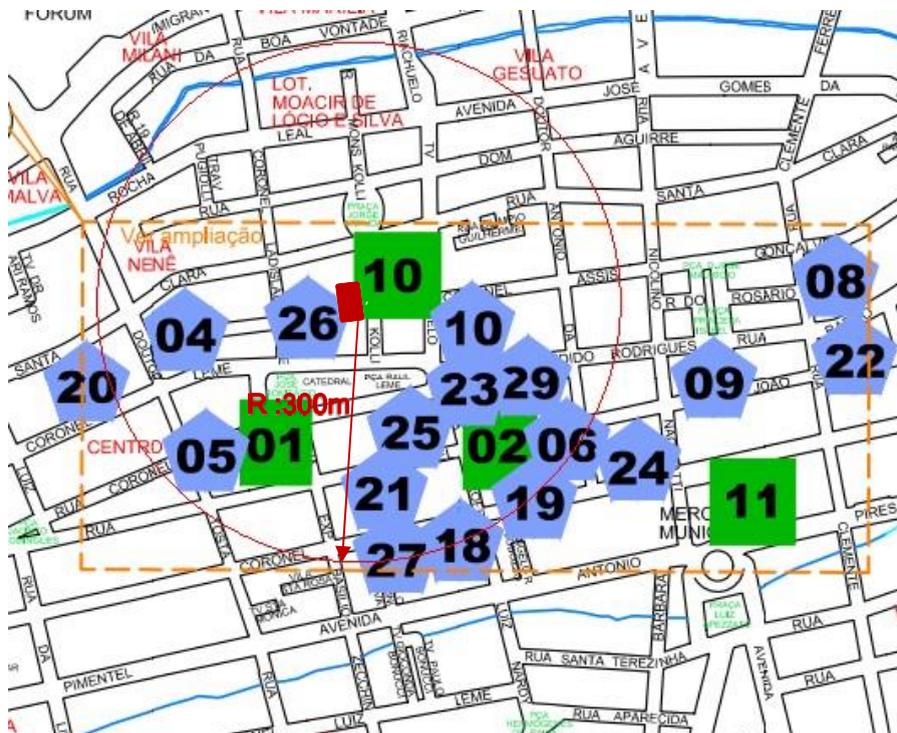
Fonte: Mapa área urbana de Bragança Paulista (Editado pelo autor)

Próximo ao empreendimento, em um raio de 300m não possui nenhum equipamento de segurança e não haverá demanda aumento da demanda diária. Pois, tanto a Polícia Militar, quanto a Guarda Civil Municipal já efetuam rondas diárias. Portanto, pode-se concluir não haverá impacto gerado na demanda de uso nos equipamentos de segurança.



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

## Equipamentos de Cultura e Bens Tombados – Raio de 300m



Fonte: Mapa área urbana de Bragança Paulista (Editado pelo autor)

Próximo ao empreendimento, em um raio de 300m temos 16 equipamento de cultura e bens tombados, sendo eles descritos abaixo:

### Espaços Culturais e Turísticos: 03

- 01** Museu do Telefone - Pç. José Bonifácio, 126 - Centro
- 02** Museu Municipal Oswaldo Russomano - R. Cel João Leme, 520 - Centro
- 10** Casa da Cultura - R. Coronel Assis Golçalves -Centro

### Bens tombados pelo Município: 13

- |  |   |
|--|---|
| <b>04</b> Grupo Escolar Dr. Jorge Tibiriçá<br>Rua Cel. Leme , s/n - Centro<br>Decreto n.º 11.303 de 28/12/2000 | <b>10</b> Clube Literário e Recreativo<br>Rua Dr. Cândido Rodrigues, 17<br>Decreto n.º 11.301 de 28/12/2000 |
| <b>05</b> Museu do Telefone<br>Pç. José Bonifácio, 126 - Centro<br>Decreto n.º 11.298 de 28/12/2000            | <b>18</b> Fachada do imóvel na Rua Cel. Teófilo Leme n.º 998<br>Decreto n.º 537 de 19/09/2008               |
| <b>06</b> Museu Oswaldo Russomano<br>Rua Cel. João Leme, 520 - Centro<br>Decreto n.º 11.297 de 28/12/2000      | <b>19</b> Fachada do imóvel na Rua Cel. João Leme n.º 490<br>Decreto n.º 873 de 19/02/2010                  |

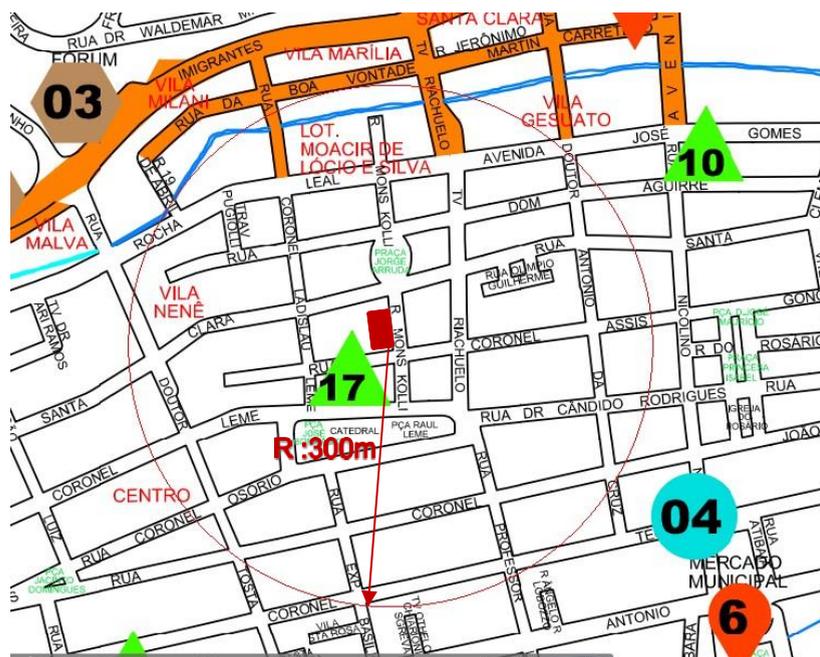


ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÃO

- 20** Fachada do imóvel na Rua Cel. Leme n.º 176  
Decreto n.º 922 de 20/04/2010
- 21** Fachada do imóvel na Rua Cel. João Leme n.º 398  
Decreto n.º 923 de 20/04/2010
- 23** Cine Bragança  
Esquina das Ruas Dr. Cândido Rodrigues e Prof. Luiz Nardy  
Decreto n.º 1001 de 30/07/2010
- 25** Fachada do Imóvel na Rua Cel. João Leme n.º 419  
Decreto n.º 1016 de 24/08/2010
- 26** Fachada do imóvel na Praça Raul Leme n.º 316  
Decreto n.º 1046 de 24/09/2010
- 27** Imóvel na Rua Cel. Teófilo Leme n.º 990  
Decreto n.º 325 de 12/07/2007
- 29** Fachada do imóvel Rua Dr. Cândido Rodrigues n.º 96  
Decreto n.º 1521 de 03/12/2012

As demandas geradas pelo empreendimento não terão um impacto significativo, visto que os equipamentos de cultura e bens tombados somente serão utilizados em período fora do expediente de funcionamento proposto pela empresa e ainda considerando um número baixo de funcionários (05). Também é importante ressaltar que a maioria dos equipamentos de cultura e bens tombados são de propriedade privada e não possuem visitação ou abertura ao público. Portanto, pode-se concluir não haverá impacto gerado na demanda de uso nos equipamentos cultura e bens tombados.

### Equipamentos de Serviços – Raio de 300m



Fonte: Mapa área urbana de Bragança Paulista (Editado pelo autor)

Próximo ao empreendimento, em um raio de 300m temos 01 equipamento de serviço e um pequeno trecho atendido pela coleta seletiva, sendo ela:

## Coleta Seletiva - Ruas atendidas

 **Setor A**

 **Setor B**

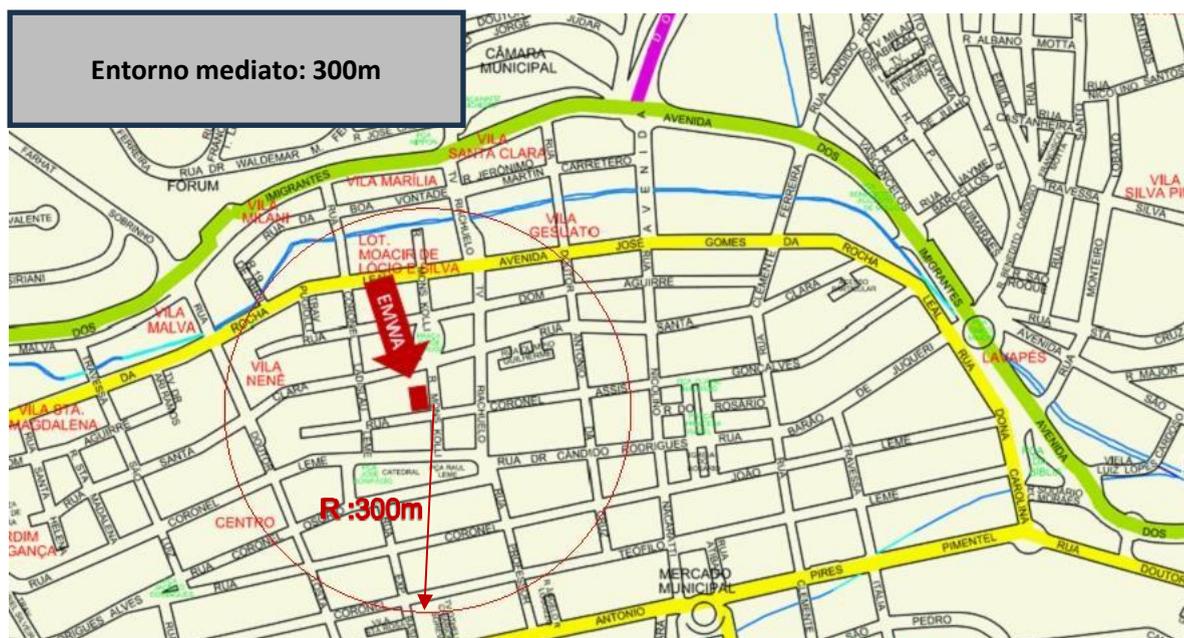
 **Setor C**

- Entidade Social:

 **17 COMENOR - Praça Raul Leme, 316 - Centro**

A demanda não sofrerá alteração na utilização dos serviços. A empresa já possui sistema de abastecimento de água, coleta de esgotos e coleta de lixos e resíduos. Quando aos demais serviços, serão utilizados apenas no apoio de seus funcionários. Portanto, pode-se concluir não haverá impacto gerado na demanda de uso nos equipamentos de serviços.

### 3.3 Avaliação da demanda gerada pelo empreendimento



**FONTE:** Mapa área urbana da cidade – Secretaria Municipal de Planejamento Bragança Paulista/SP.

Considera-se área de influência do empreendimento imediata a quadra onde está instalada a empresa e, área de influência mediata, toda área em um raio de 300m. O local do empreendimento está em uma área, a qual pode ser considerada, consolidada, com construções para uso comercial e residencial. Na vizinhança mediata possui praticamente toda área ocupada por comércios e residências, em torno de 90%, com poucos terrenos no raio de atuação. A área do local é coberta pelo “Zona Azul”, o que permite sempre um bom fluxo do tráfego no local. Os bairros do entorno são: Vila Nenê, Vila Gesuato, Vila Santa Clara e Vila Malva.

### 3.4 Conclusões e Comentários de ordem Geral

Levando em consideração o baixo número de funcionários presentes no ambiente de trabalho, que neste caso é de 05 pessoas, pode-se concluir que os equipamentos públicos e comunitários não sofreram alteração com a inclusão da rotina deste empreendimento. Vale ressaltar que as visitas de fornecedores e/ou clientes são pouco frequentes, não causando também alterações no entorno geradas pelo mesmo.

Além disso, o local onde está instalado o empreendimento possui no entorno construções residenciais, comerciais e de prestação de serviços. Obedecendo assim o zoneamento do local Macrozona Urbana (MUR), na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU 1), na Zona Especial 4 (ZE4) – Centro Tradicional, sendo permitidos os seguintes usos: M4: ZR3 + ZC4 + ZI1.

## 4. Uso e ocupação do Solo

O imóvel está estabelecido a a Rua Coronel Assis Gonçalves, 179 – Centro, Bragança Paulista/SP – CEP: 12.900-480. Em um terreno com área de 884,00m<sup>2</sup>, sendo 15,20m<sup>2</sup> de área de construção principal, tendo uma taxa de ocupação de T.O= 1,72, coeficiente de aproveitamento de 0,02 e taxa de impermeabilização de 82,34%, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista em anexo neste estudo. O mesmo possui número de registro de matrícula M-81.456 e inscrição municipal 4.21.02.01.0015.0105.00.00.

De acordo com as legislações vigentes, o imóvel em questão encontra-se na Macrozona Urbana (MUR), na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU 1), na Zona Especial 4 (ZE4) – Centro Tradicional, sendo permitidos os seguintes usos: M4: ZR3 + ZC4 + ZI1.

**ZR3:** - residência unifamiliar e suas construções complementares;

- residência multifamiliar: casas geminadas, condomínios deitados e vilas residenciais;
- residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados;

**ZC4:** - nível 1 e 2: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano;

- nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados;

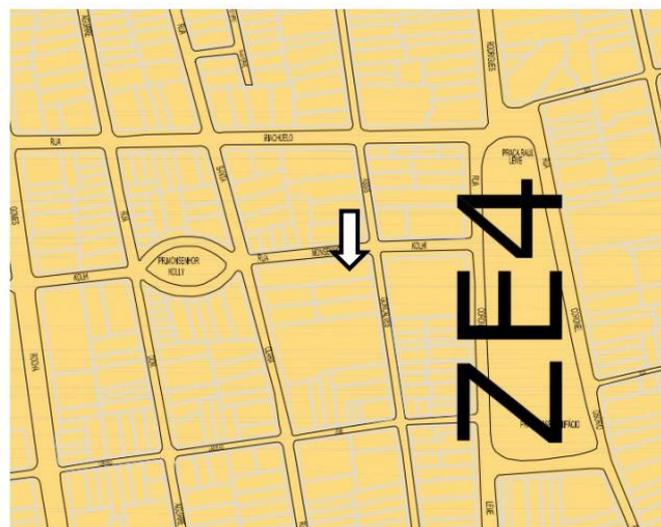
- nível 4: edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais;

**ZI1:** indústria nível 1: de acordo com L.C. 556/07 - Anexo VII - Classificação das Atividades Industriais.



 MZU - Macrozona Urbana

 ZDU 1 - Zona de Desenvolvimento Urbano 1



 ESPECIAL 4 (ZE4) - CENTRO TRADICIONAL / TORRE TV



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

A empresa ocupa imóvel já existente implantada de acordo com o Código de Urbanismo e Plano Diretor. Está em acordo com as normas e projeto aprovado pelo Prefeitura de Bragança Paulista, respeitando os recuos e diretrizes de aprovações de projeto e não possui incompatibilidade (proximidade com usos não conformes) ou outros conflitos de uso identificados com quadras limítrofes.

O imóvel faz divisa em sua lateral direita com uma propriedade residencial e ao fundo com um terreno, ainda sem construção. Já a sua parte frontal, faz divisa com a Rua Coronel Assis Gonçalves e na sua divisa lateral esquerda com a Rua Mons Kolli.

#### Fachada do imóvel onde encontra-se estabelecido o atual empreendimento



## 5. Valorização Imobiliária

A partir do momento que uma empresa se instala em um local, ofertando bens e serviços de qualidade e procedência, traz consigo valorização imobiliária no local. E essa valorização acarretará a empresa suas responsabilidades quanto ao cumprimento das normas, diretrizes, cultura e aspecto social e ambiental.

O empreendimento respeitará todas as regras e normas dos órgãos regulatórios públicos, principalmente sem poluição de mananciais de água, do ar, sonora ou visual, valorizando o entorno com crescimento econômico.

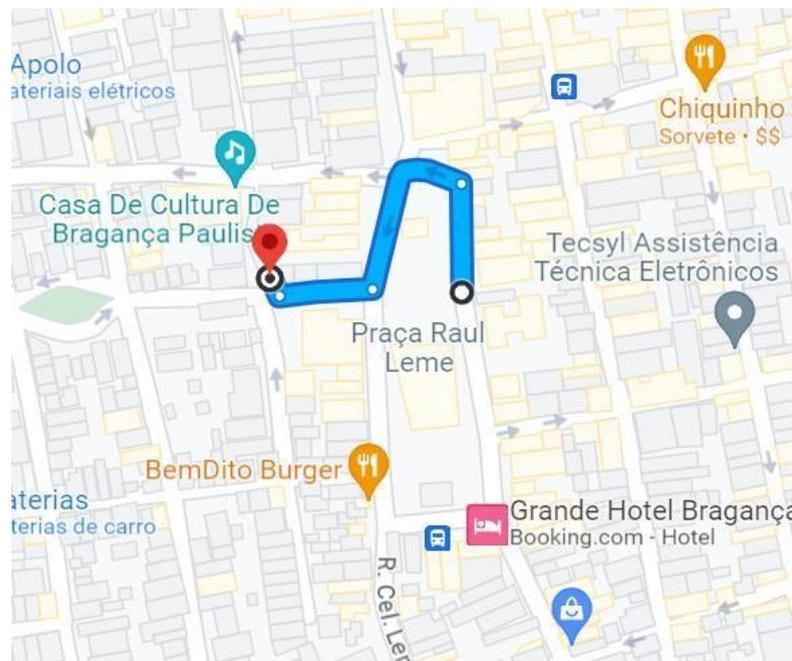
É possível associar também a positiva avaliação imobiliária já que o ambiente conta com padrões bem aceitáveis de manutenção estética e de uso geral, agregando assim um valor positivo à longevidade deste empreendimento e dos demais que possam vir a utilizar esta edificação.

Diante do exposto, considera-se que a implantação do empreendimento terá impacto positivo para a valorização imobiliária do entorno.

## 6. Geração de tráfego e demanda por transporte público

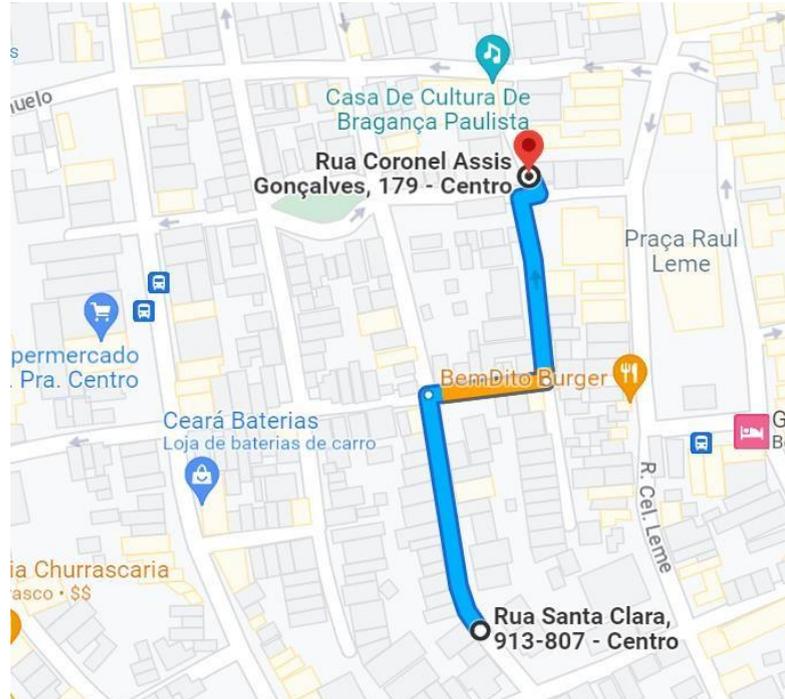
O Local do empreendimento é de fácil acesso, sendo a rota principal de acesso pela Praça Raul Leme e possui rotas secundárias pela Rua Santa Clara, ambos destacados na imagem abaixo:

### Rota primária de acesso, através da Praça Raul Leme.



Fonte: Google Maps.

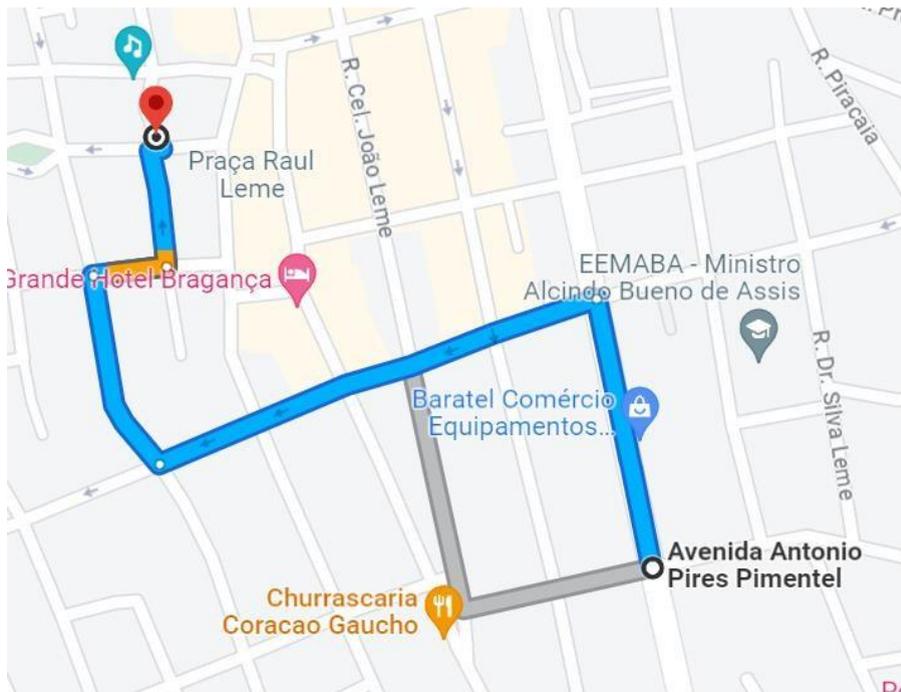
### Rota Secundária de acesso, através da Rua Santa Clara.



Fonte: Google Maps.

Vale ressaltar também que o empreendimento se encontra próximo a vias coletoras e locais primordiais da cidade, como a Avenida Dr. José Gomes da Rocha Leal e Av. Antônio Pires Pimentel, o que facilita o acesso ao local.

### Acesso pela Avenida Antonio Pires Pimentel



Fonte: Google Maps.

ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

### Acesso Avenida Dr. José Gomes da Rocha Leal



Fonte: Google Maps.

As vias acima citadas são todas pavimentadas em sua totalidade, facilitando assim o deslocamento até o acesso do local e também possui sinalização de trânsito. A sinalização encontra-se bem preservada e de fácil percepção e também há calçada de pedestres.

Durante os horários de pico (manhã, almoço e tarde), é possível observar pequenos focos de congestionamento gerados na maioria das vezes pelo excesso de veículos nas vias arteriais, já que as mesmas interligam diversos pontos da cidade, inclusive o empreendimento estudado. Esse que não gera impacto significativo, pela quantidade pequena de funcionários (05) e também pelo entorno do local que é suprido por vias locais, com boa trafegabilidade e pavimentação.

A empresa oferece um estacionamento com capacidade de 17 vagas, que comportam carros e motos, de maneira suficiente para as necessidades do empreendimento.

Ônibus circulares são de responsabilidade da empresa COM Bragança Paulista, que oferece ponto de onibus na região, a cada 400m entre eles. Sendo que a Avenida Antonio Pires Pimentel possui pontos de ônibus. As linhas que servem a região são: ROD. VELHA / TABÃO, PENHA / USF, PARQUE DOS ESTADOS / BOM RETIRO, JARDIM FRATERNIDADE / TERMINAL URBANO TURÍSTICO MANUEL JOSÉ RODRIGUES JD. DAS PALMEIRAS / TERMINAL URBANO TURÍSTICO MANUEL JOSÉ RODRIGUES (VIA SÃO MIGUEL) e demais linhas que fazem ligação entre os bairros e o centro da cidade.

## 7. Ventilação, Iluminação e Insolação

A iluminação natural é muito bem explorada e aproveitada pelo empreendimento, pois possui um grande pátio a céu aberto onde. Quanto a ventilação natural do prédio em relação a área ocupada do terreno, a circulação é excelente, pois a área construída do prédio ocupa apenas 1,72% do lote e também por ter duas dividas (Frontal e lateral direita) com vias públicas, possibilitando a passagem da ventilação cruzada, trazendo maior conforto térmico ao imóvel. Sua volumetria em relação ao entorno é satisfatória, tendo imóveis vizinhos que facilitam a ventilação, iluminação devido a não haver sombreamento por outras construções de impacto.

## 8. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Devido a sua localização na área central da cidade, o empreendimento está próximo da maioria dos patrimônios tombados em um perímetro de 300m, totalizando 13 bens tombados pelo município e 03 espaços Culturais e Turísticos.

**01 Museu do Telefone - Pç. José Bonifácio, 126 - Centro**

**02 Museu Municipal Oswaldo Russomano - R. Cel João Leme, 520 - Centro**

**10 Casa da Cultura - R. Coronel Assis Golçalves -Centro**

**04 Grupo Escolar Dr. Jorge Tibiriçá  
Rua Cel. Leme , s/n - Centro  
Decreto n.º 11.303 de 28/12/2000**

**10 Clube Literário e Recreativo  
Rua Dr. Cândido Rodrigues, 17  
Decreto n.º 11.301 de 28/12/2000**

**05 Museu do Telefone  
Pç. José Bonifácio, 126 - Centro  
Decreto n.º 11.298 de 28/12/2000**

**18 Fachada do imóvel na Rua Cel. Teófilo Leme n.º 998  
Decreto n.º 537 de 19/09/2008**

**06 Museu Oswaldo Russomano  
Rua Cel. João Leme, 520 - Centro  
Decreto n.º 11.297 de 28/12/2000**

**19 Fachada do imóvel na Rua Cel. João Leme n.º 490  
Decreto n.º 873 de 19/02/2010**

**20 Fachada do imóvel na Rua Cel. Leme n.º 176  
Decreto n.º 922 de 20/04/2010**

**21 Fachada do imóvel na Rua Cel. João Leme n.º 398  
Decreto n.º 923 de 20/04/2010**

**23 Cine Bragança  
Esquina das Ruas Dr. Cândido Rodrigues e Prof. Luiz Nardy  
Decreto n.º 1001 de 30/07/2010**

**25 Fachada do Imóvel na Rua Cel. João Leme n.º 419  
Decreto n.º 1016 de 24/08/2010**

**26 Fachada do imóvel na Praça Raul Leme n.º 316  
Decreto n.º 1046 de 24/09/2010**



### Volumetria compatível com o gabarito e o entorno



## 8.2 Poluição Visual

A respeito da poluição visual, conclui-se que de acordo com a Lei nº 2.725/93, Lei nº 2970/96, Decreto nº 977/10 e Decreto nº 1166/11, não há nenhum anúncio publicitário na fachada do imóvel, conforme destacado do item anterior, e caso um dia venha a surgir a necessidade do seu uso, o inquilino se propõe a atender todas as normas vigentes pela lei anteriormente citada.

## 9. Nível de ruídos

Os parâmetros técnicos desta avaliação de ruído deverão ser balizados conforme a norma pertinente. NBR 10.151 - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento. De acordo com a NBR 10.151, para área mista, com vocação comercial e administrativa, estabelece que a exteriorização de ruídos é de: Período diurno 60dB(A); Período Noturno 55dB(A). A empresa está adequada à norma.

## 10. Qualidade do ar

Não haverá emissões de fumaças e odores devidos à natureza do empreendimento, prevê-se geração de resíduos domésticos, que serão retirados pela empresa EMBRALIXO.

### **ARBORIZAÇÃO E COBERTURA VEGETAL**

Não houve supressão de espécies arbóreas.

## 11. Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra

Por se tratar de uma estrutura já construída e bem definida, não haverá nenhum tipo de movimentação de terra. Já os resíduos sólidos gerados pelo empreendimento são devidamente coletados através dos mecanismos de coleta de lixo da cidade, e caso venha a surgir a necessidade de futuras reformas ou alterações estruturais o empreendedor se dispõe da contratação de caçambas adequadas para o descarte correto das empresas contratadas conforme solicitado pelos órgãos que aplicam as leis vigentes referente a este tema.

## 12. Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna

Ao examinar a área verifica-se que a mesma está cercada e possui apenas um vizinho lateral (lateral direita vista de frente), o vizinho dos fundos é composto por um terreno. O empreendimento possui em seu entorno vegetação com algumas árvores, gramíneas e ornamentais.

A 50m de distância do empreendimento temos a localização da praça Raul Leme e também a Praça Jorge Arruda.



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

### **13. Capacidade da infraestrutura urbana em geral**

**ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO:** responsabilidade da concessionária SABESP, que atua na cidade desde 1973

**ENERGIA ELÉTRICA:** compete à REDE ELÉTRICA BRAGANTINA – GRUPO ENERGISA.

**COLETA DE RESÍDUOS:** empresa responsável EMBRALIXO que faz coletas periódicas.

**DRENAGEM PLUVIAL:** por competência da PREFEITURA MUNICIPAL BRAGANÇA PAULISTA.

**ÔNIBUS CIRCULARES:** é de responsabilidade da empresa COM BRAGANÇA PAULISTA do GRUPO JTP.

#### **13.1 Infraestrutura existente nos acessos principais do empreendimento**

A empresa está muito bem estruturada no que se diz respeito ao seu acesso principal, possuindo ruas bem pavimentadas, sinalizadas e iluminadas. Todos os mecanismos de drenagem presentes no entorno fazem com que seja possível um bom acondicionamento das águas pluviais inclusive em grandes pancadas de chuvas.

### **14. Integração com planos e programas existentes**

O empreendimento atenderá a todas as diretrizes municipais, que se destacam o PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO, Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Bragança Paulista - Lei complementar nº 556, de 20 de julho de 2007 e o Plano Diretor - Lei Complementar nº 893, de 20 de janeiro de 2020.

### **15. Impacto social na população residente ou atuante no entorno**

O empreendimento estudado não gerará impactos relevantes para as relações sociais e de vizinhança devido a alguns fatores, e estes são: baixo número de colaboradores e acesso fechado ao público.



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E C

RECURSOS HUMANOS			
ATIVIDADES	ASPECTOS	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Contratação de pessoal	Geração de empregos	Aumento do capital da população	Impacto Positivo - Contratação preferencial da população ao entorno do empreendimento
		Diminuição da tensão social	
		Geração de tributos e impostos	
	Geração de renda	Aumento da arrecadação de impostos e tributos	Impacto Positivo – Aquecimento da economia local com movimentação de renda gerada.
	Aumento da demanda de infraestrutura urbana e serviços		

MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS E CIRCULAÇÃO DE PESSOAS NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO			
ATIVIDADES	ASPECTOS	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Movimentação de veículos	Emissão de gases	Poluição atmosférica	Estímulo de plantio de árvores no entorno e regulação de processo em busca de equipamentos com menor emissão.
	Aumento nível de ruído	Poluição sonora	Regulação do trânsito local.
Reforma ou ampliação do empreendimento	Poeira e odores	Poluição do ar	Controle operacional.
	Ruídos	Poluição sonora	Horário de trabalho compatível com descanso da vizinhança.
Aumento do número de veículos	Tráfego maior	Congestionamento de vias públicas	Oferecimento de estacionamento a clientes e funcionários.
		Aumento do risco de acidentes	Instalação de fiscalização eletrônica em pontos de risco.
			Fiscalização ostensiva nas áreas de influência.



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÃO

COMÉRCIO E SERVIÇOS		
ATIVIDADES	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Aumento da demanda de produtos de identidade regional	Surgimento de novos estabelecimentos comerciais e de serviços	Seguir o plano diretor municipal para direcionar o uso do solo.
	Geração de emprego e renda	Impacto Positivo
	Aumento da arrecadação de impostos e tributos	Impacto Positivo

## 16. Conclusões e síntese dos resultados de diagnóstico de impacto no sistema viário, impacto na infraestrutura urbana e/ou impacto ambiental e social na área de influência do projeto

Durante o funcionamento da empresa não serão gerados impactos significativos. Quanto a infraestrutura, do abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, serviços de telecomunicações e coleta de resíduos não serão afetados de forma significativa, uma vez que o local possui toda infraestrutura para o funcionamento. O sistema de escoamento de águas pluviais também já é existente e está constituído de calhas e tubulações adequadas, direcionando para a rede de captação de águas pluviais das ruas e avenidas.

Conclui-se pelo presente estudo e pela avaliação dos itens expostos, que o funcionamento do empreendimento não causará incômodos ou danos à vizinhança, desde que haja controle das medidas para eliminação dos impactos negativos.

Bragança Paulista, 18 de setembro de 2023.

DocuSigned by:  
  
 5A72F058300845F...

---

Emerson Nunes dos Santos  
**Responsável pelo empreendimento**  
**CPF: 285.232.438-52**

DocuSigned by:  
  
 2AEB5E0C7F2A4BC...

---

Lucas Alves Garcia Banhos  
**Engenheiro Civil**  
**CREA: 5070220993/SP**  
**ART: 28027230231460560**



## RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

Razão Social:

EMWA - Serviços de estética, lubrificação automotiva e guarda de veículos LTDA

Endereço:

Rua Coronel Assis Gonçalves, 179 - Centro

Cidade / UF:

Bragança Paulista/ SP

CEP:

12900-480

**SETEMBRO, 2023**

**Responsável técnico:** Lucas Alves Garcia Banhos

**Engenheiro Civil – CREA 5070220993/SP**

**ART: 28027230231460560**

## **OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS DO PROJETO**

Este relatório tem por finalidade a aprovação de EIV/RIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA/RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, com emissão de RELATÓRIO CONCLUSIVO, para obtenção de licença de funcionamento de uma empresa de ESTÉTICA AUTOMOTIVA (Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores).

A instalação de um empreendimento quando feita de maneira adequada e respeitando as normas vigentes a sua região agrega valores econômicos, sociais e ambientais primordiais para o desenvolvimento da cidade e da população presente, e no caso do empreendimento estudado estes fatores citados se alinham com a ideologia de prosperidade da cidade, que carece de grandes empresas bragantinas que trazem e atraem diversos investidores e agregam valor imobiliário e conseqüente crescimento e melhora para o entorno em aspectos diversificados. O empreendimento está em uma região com infraestrutura necessária para o seu funcionamento.

Ressalta-se que o empreendimento atenderá todas as diretrizes municipais, em que se destacam o Plano Municipal de Saneamento Básico, Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Bragança Paulista - Lei Complementar Nº 556, de julho de 2007 e o Plano Diretor - Lei Complementar nº 893, de 20 de janeiro de 2020.

## **SINTESE DO DIAGNOSTICO DE IMPACTO**

### **SISTEMA VIÁRIO**

Quanto ao trânsito a empresa está em uma rua com média movimentação de veículos, com acesso fácil às vias da região. Com isso, conclui-se que não haverá aumento no tráfego de veículos no entorno. No que se refere ao transporte público, não irá acarretar em sobrecarga das linhas urbanas

### **INFRAESTRUTURA URBANA**

O local possui toda a infraestrutura urbana necessária, tipo, água, esgoto, pavimentação asfáltica, energia elétrica, telecomunicações e não acarretará em sobrecarga em nenhuma delas, pois o número de funcionários é de 05 (cinco) pessoas e com estacionamento próprio para comportá-los.

## **IMPACTO AMBIENTAL**

O empreendimento não gerará nenhum impacto negativo ao meio ambiente de acordo com o estudo anteriormente desenvolvido, já que o mesmo segue a rigor as diretrizes municipais e ambientais a fim da preservação ambiental. Portanto, o fluxo ambiental presente no entorno do edifício seguirá seu curso natural mesmo com a presença diária das atividades geradas pela empresa. Quanto aos resíduos, de qualquer espécie, serão separados e retirados por empresa específica e especializada conforme necessidade e tipologia.

## **IMPACTO SOCIAL**

No que se diz respeito aos impactos sociais do empreendimento na região vale ressaltar que o mesmo se dispõe a respeitar as normas vigentes referente ao seu zoneamento. Também é importante citar que durante o horário de expediente (diurno) as atividades não geraram nenhum incômodo de ruído superior aos previstos pela NBR 10151100 (Acústica - Avaliação de ruídos em áreas habitadas).

O empreendimento trará uma maior possibilidade de oferta de trabalho aos moradores das regiões adjacentes.

## **PROPOSTA DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS EVENTUALMENTE APONTADOS COMO NEGATIVOS**

As medidas mitigatórias deverão ser adotadas pelo empreendedor, com o intuito de obedecer ao disposto no estudo de impacto de vizinhança, visando não acarretar em problemas no trânsito, ruídos, e qualquer outro tipo de impacto negativo, sempre seguindo a regulamentação atual como as que virem a ser sancionadas, através das leis municipais. Propõe-se também que caso haja algum tipo de modificação estrutural ou social da empresa, que o empreendedor faça as notificações junto aos órgãos públicos, para tal regularização.

## **CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL**

Com base na análise dos itens do presente relatório, na vizinhança não haverá impactos negativos com a instalação do empreendimento, que sejam ambientais, sociais, econômicas ou na paisagem urbana.

Tudo foi devidamente analisado e conclui-se pela inexistência de grandes impactos, uma vez que serão atendidas todas as exigências legais para instalação, utilização e funcionamento do empreendimento, pelo exposto, considerados os impactos e medidas mitigatórias descritas no ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA e presente RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Com esse estudo minucioso é possível concluir que com o uso das regras, normas e leis vigentes para área do estabelecimento é possível a inserção das atividades diárias da empresa e inclusão do ambiente do empreendimento sem que a vizinhança sofra qualquer dano na sua qualidade de vida.

### **LEGISLAÇÃO REFERENTE À ÁREA DE INFLUÊNCIA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL (REFERÊNCIAS)**

- LEI COMPLEMENTAR N.º 556/2007 - CÓDIGO DE URBANISMO
- PLANO DIRETOR
- LEI COMPLEMENTAR N.º 893 DE 03 DE JULHO DE 2020
- LEI COMPLEMENTAR N. 0 561 DE 26 DE SETEMBRO DE 2007
- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

### **REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA**

- Plano Diretor. Código de Urbanismo. Bragança Paulista, SP 2007.
- Lei de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança.
- NBR 10.151: 2000 Acústica - Avaliação de ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade.

### **RELAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA**

**Responsavel pelo EIV/RIV:** Lucas Alves Garcia Banhos – Engenheiro Civil;

**Coordenação Geral:** Lucas Alves Garcia Banhos – CREA: 5070220993/SP



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

## ANEXOS:

- FOTOS DO EMPREENDIMENTO;
- MATRICULA DO IMÓVEL;
- CARNE DO IPTU;
- CONTRATO DE LOCAÇÃO;
- CARTÃO CNPJ;
- CONTRATO SOCIAL;
- CLCB - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros;
- PROJETO APROVADO;
- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO;
- ART – Anotação de responsabilidade técnica;
- CONTA DE ÁGUA E ESGOTO;
- CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA;

Bragança Paulista, 18 de setembro de 2023.

DocuSigned by:  
  
5A72F058300845F...

---

Emerson Nunes dos Santos  
**Responsável pelo empreendimento**  
**CPF: 285.232.438-52**

DocuSigned by:  
  
2AEB5E0C7F2A4BC...

---

Lucas Alves Garcia Banhos  
**Engenheiro Civil**  
**CREA: 5070220993/SP**  
**ART: 28027230231460560**



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

- **FOTOS DO EMPREENDIMENTO**



**FACHADA DO EMPREENDIMENTO**



**VISTA PARA A RUA CORNOEL ASSIS GONÇALVES**



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES



**ACESSO ACESSIVEL A ÁREA ADMINISTRATIVA**



**VISTA PARA A RUA MONS KOLLI.**



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

## 2 – MATRICULA DO IMOVEL



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5403003b9-7238-46c7-8e04-4e55d8d93051

LIVRO	REGISTRO GERAL	Matrícula nº	DATA	FLS.
2	ANO 2013	81.456	23-novembro-2013	
<p><b>IMÓVEL: UM TERRENO</b> da quadra "A", com a área de 837,97m<sup>2</sup> (oitocentos e trinta e sete vírgula noventa e sete metros quadrados), situado no lado ímpar da Rua Coronel Assis Gonçalves, esquina com a Rua Monsenhor Kohly, inserido no quarteirão formado pela Rua Coronel Assis Gonçalves, Rua Monsenhor Kohly, Rua Santa Clara e Rua Coronel Ladislau Leme, desta cidade e comarca de Bragança Paulista - SP, apresentando as seguintes medidas, rumos e confrontações: seu perímetro tem início no ponto número 1, de onde segue por um caminhamento anti-horário, confrontando com a Rua Coronel Assis Gonçalves, com um Az de 14° 30' 18" e após 11,53m (onze metros e cinquenta e três centímetros) vai alcançar o ponto número 2. Desse ponto faz deflexão à esquerda e segue confrontando com a confluência das Ruas Coronel Assis Gonçalves e Monsenhor Kohly, e após 1,54m (hum metro e cinquenta e quatro centímetros) em curva, vai alcançar o ponto número 3. Desse ponto segue confrontando com a Rua Monsenhor Kohly, com um Az de 287° 13' 27", e após 64,67m (sessenta e quatro metros e sessenta e sete centímetros), vai alcançar o ponto número 4. Desse ponto faz deflexão à esquerda e segue confrontando com o alinhamento predial da Rua Santa Clara, com um Az de 188° 13' 11", e após 12,94m (doze metros e noventa e quatro centímetros), vai alcançar o ponto número 5. Desse ponto deflete novamente à esquerda e segue confrontando com a casa de número 673, de propriedade de Nogueira Cortez Administração e Participações S/A (matricula número 44.369, desta Serventia), com um Az de 107° 30' 01", e após 28,78m (vinte e oito metros e setenta e oito centímetros), vai alcançar o ponto número 6. Desse ponto, faz deflexão à direita e segue confrontando ainda com a casa de número 673, de propriedade de Nogueira Cortez Administração e Participações S/A (matricula número 44.369, desta Serventia), com um Az de 193° 01' 12", e após 0,39m (trinta e nove centímetros), vai alcançar o ponto número 7. Desse ponto faz deflexão à esquerda e segue confrontando com a casa de número 163, de propriedade de José Ribeiro Parente (matricula número 51.773, desta Serventia), com um Az de 105° 59' 47", e após 35,54m (trinta e cinco metros e cinquenta e quatro centímetros) vai alcançar o ponto número 1, onde teve início a presente descrição perimétrica.-</p> <p><b>CADASTRO</b> na Prefeitura Municipal desta cidade, sob inscrição de contribuinte número 4210201001501050000, cujos dados encontram-se lançados na matrícula número 3.209.-</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS: 1. - RMORALES PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, número 1461, 1º. andar, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob número 11.196.009/0001-36; e, 2. - <b>FABIO LUIS BROCHETA</b>, RG número 22.531.665-1-SSP/SP, CPF/MF número 248.331.488-03, e sua mulher, <b>ADRIANA CAMPALE CLAUZ BROCHETA</b>, RG número 20.074.627-3-SSP/SP, CPF/MF número 250.231.538-78, brasileiros, contadores, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei federal número 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Almeida Mercês, número 99, Tremembé.-</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> matrícula número 3.209, do número 2, deste Serviço Registral, datada de 05 de abril de 1977. A abertura da presente peça matricial, é decorrente da retificação de área que se vê informada na averbação número 7, da aludida matriz, a qual, se sustentou em requerimento e demais documentos, os quais ficam arquivados junto a esta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 202.272, em data de 30 de outubro de 2013. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$7,24;</p>				
"segue no verso"				

Comarca BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
(REGISTRO GERAL)

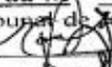
Serviço Público Oficial

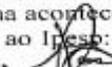
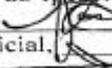
Este documento foi assinado digitalmente por DANIELE CORREIA POPPI - 14/09/2023 14:02 PROTOCOLO: S23090272094D

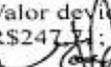
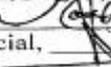


ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 540303b9-7238-46c7-9e04-4e55d8db3051

(continuação da abertura da M - 81.456) - ao Estado: R\$2,07; ao Ipesp: R\$1,52; ao Sinoreg: R\$0,38; ao Tribunal de Justiça: R\$0,38 - total: R\$11,59. Bragança Paulista, 13 de novembro de 2013. Eu,  (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**AV.1 / M - 81.456 - ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL (DIVÓRCIO)** - Bragança Paulista, 13 de novembro de 2013. Conforme elementos constantes na carta de sentença, expedida aos 03 de agosto de 2012, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 12ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Central Cível, da cidade e comarca de São Paulo, Capital deste Estado, Dr. Ricardo Pereira Junior, protocolada nesta Serventia, sob número 202.273, em data de 30 de novembro de 2013, é esta para ficar constando que, nos termos da sentença do MM. Juiz de Direito acima citado, datada de 14 de maio de 2012, transitada em julgado nos autos do processo número 0024056-74.2012.8.26.0100, foi homologado o **DIVÓRCIO CONSENSUAL** dos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, **FÁBIO LUÍS BROCHETA** e **ADRIANA CAMPALE CLAUZ BROCHETTA**, que voltou a assinar **ADRIANA CAMPALE CLAUZ**, os quais, de agora em diante, passam a se apresentar no estado civil de **divorciados consensualmente**, e não mais o de casados, como até então vinha acontecendo. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$12,10; ao Estado: R\$3,44; ao Ipesp: R\$2,75; ao Sinoreg: R\$0,64; ao Tribunal de Justiça: R\$0,64 - total: R\$19,37. Eu,  (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**R.2 / M - 81.456 - PARTILHA** - Bragança Paulista, 13 de novembro de 2013. Conforme elementos constantes na carta de sentença que deu origem à averbação anterior, acompanhada de demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é este para ficar constando que na partilha dos bens do casal Fábio Luis Brochetta e Adriana Campale Clauz, **PARTE IDEAL correspondente a 50% (cinquenta por cento)** do imóvel objeto desta matrícula, estimada pelo valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ficou pertencendo aos cônjuges divorciando, na seguinte proporção: **1. - 26% (vinte e seis por cento) à ADRIANA CAMPALE CLAUZ**, já qualificada; e, **2. - 24% (vinte e quatro por cento) a FÁBIO LUÍS BROCHETA**, também já qualificado, sendo o valor venal da parte ideal ora registrada para o exercício 2013, de R\$76.492,52 (setenta e seis mil quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$1.176,61; ao Estado: R\$334,41; ao Ipesp: R\$247,74; ao Sinoreg: R\$61,93; ao Tribunal de Justiça: R\$61,93 - total: R\$1.882,59. Eu,  (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**R.3 / M - 81.456 - DOAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE** - Bragança Paulista, 17 de dezembro de 2013. Conforme elementos constantes na escritura pública, lavrada aos 28 de fevereiro de 2013, no livro 3400, página 295, re/ratificada por outras de 28 de fevereiro de 2013 (livro 3400, página 307) e de 26 de novembro de 2013 (livro 3461, página 269), todas do 8º Tabelião de Notas da cidade e comarca de São Paulo, Capital deste Estado, protocoladas nesta Serventia, sob número 203.109, em data de 02 de dezembro de 2013, é este para ficar constando que o proprietário, Fábio Luis Brochetta, já qualificado, transmitiu, a título de doação, a **PLENA PROPRIEDADE de parte ideal correspondente a 24% (vinte e quatro por cento)** do imóvel objeto desta matrícula, a seus filhos, **LEONARDO CLAUZ BROCHETA**, RG número 38.513.992-3-SSP/SP, CPF/MF número 395.645.708-08, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, nascido aos 29 de maio de 1998; e, **BEATRIZ CLAUZ BROCHETA**, RG número 52.574.658-4-SSP/SP, CPF/MF número 408.189.448-54, brasileira, solteira, menor impúbere, estudante, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Almeida Mercês, número 99, Tremembé, no ato representados por seus pais, A-

(continua nas folhas seguintes)

Pag.: 002/004  
Certidão na última página

Este documento foi assinado digitalmente por DANIEL CORREIA POPPI - 14/09/2023 14:02 PROTOCOLO: S23090272094D



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.br/validacao.aspx> e digite o hash 540303b9-7238-46c7-8e04-4e55d8d83051

LIVRO	REGISTRO GERAL	FLS.
2	ANO 2013	
	Matrícula nº 81.456 / 1	DATA 13 / 11 / 2013

**“ continuação da matrícula número 81.456 “**

**(continuação do R.3 / M - 81.456)** - driana Campale Clauz e Fábio Luis Brocheta, já qualificados nesta matriz, pelo valor de R\$36.716,41 (trinta e seis mil setecentos e dezesseis reais e quarenta e um centavos), sendo igual o valor venal da plena propriedade ora registrada para o exercício 2013. Valor devido pela prática deste ato, ao Oficial: R\$455,66; ao Estado: R\$129,51; ao Ipesp: R\$95,93; ao Sinoreg: R\$23,98; ao Tribunal de Justiça: R\$23,98 - total: R\$729,06. Eu, Nelson José Rodrigues Costa (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**AV.4 / M - 81.456 - CLÁUSULA** - Bragança Paulista, 17 de dezembro de 2013. Conforme elementos constantes nas escrituras públicas que deram origem ao registro anterior, é esta para ficar constando que o doador, FÁBIO LUIS BROCHETA, impôs à doação que se vê registrada sob número 3, desta matrícula, a cláusula de **INCOMUNICABILIDADE**, para preservação de seu patrimônio, com a finalidade de excluí-los de futura comunhão, nos termos do artigo 1.668, inciso I, do Código Civil Brasileiro. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$156,29; ao Estado: R\$44,42; ao Ipesp: R\$32,91; ao Sinoreg: R\$8,23; ao Tribunal de Justiça: R\$8,23 - total: R\$250,08. Eu, Nelson José Rodrigues Costa (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**R.5 / M - 81.456 - DOAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE** - Bragança Paulista, 17 de dezembro de 2013. Conforme elementos constantes nas escrituras públicas que deram origem ao registro anterior, é este para ficar constando que a proprietária, Adriana Campale Clauz, já qualificada, transmitiu, a título de doação, **A NUA PROPRIEDADE de parte ideal correspondente a 26% (vinte e quatro por cento)** do imóvel objeto desta matrícula, a seus filhos, **LEONARDO CLAUZ BROCHETA, e, BEATRIZ CLAUZ BROCHETA**, qualificados no mencionado registro número 3, desta mesma matriz, pelo valor de R\$26.517,40 (vinte e seis mil quinhentos e dezessete reais e quarenta centavos), sendo igual o valor venal da nua propriedade ora registrada para o exercício 2013. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$455,66; ao Estado: R\$129,51; ao Ipesp: R\$95,93; ao Sinoreg: R\$23,98; ao Tribunal de Justiça: R\$23,98 - total: R\$729,06. Eu, Nelson José Rodrigues Costa (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**R.6 / M - 81.456 - RESERVA DE USUFRUTO** - Bragança Paulista, 17 de dezembro de 2013. Conforme elementos constantes nas escrituras públicas que deram origem ao registro anterior, é este para ficar constando que a doadora, **ADRIANA CAMPALE CLAUZ**, já qualificada, reservou para si **O USUFRUTO VITALÍCIO de parte ideal correspondente a 26%** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$13.258,71 (treze mil duzentos e cinquenta e oito reais e setenta e um centavos), sendo igual o valor venal do gravame ora registrado para o exercício 2013. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$408,59; ao Estado: R\$116,14; ao Ipesp: R\$86,02; ao Sinoreg: R\$21,50; ao Tribunal de Justiça: R\$21,50 - total: R\$653,75. Eu, Nelson José Rodrigues Costa (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**AV.7 / M - 81.456 - CLÁUSULA** - Bragança Paulista, 17 de dezembro de 2013. Con-

"segue no verso"

Comarca BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Paesso - OFICIAL

JUCESP  
Serviço de Atendimento  
Sistema Integrado de Processamento de Dados

Este documento foi assinado digitalmente por DANIEL CORREIA POPPI - 14/09/2023 14:02 PROTOCOLO: S23090272094D



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 540303b9-7238-46c7-8e04-4e55d8d93051

**(continuação da AV.7 / M - 81.456)** - forme elementos constantes nas escrituras públicas que deram origem ao registro anterior, é este para ficar constando que a doadora, ADRIANA CAMPALE CLAUZ, impôs à doação que se vê registrada sob número 5, desta matrícula, a cláusula de **INCOMUNICABILIDADE**, para preservação de seu patrimônio, com a finalidade de excluí-los de futura comunhão, nos termos do artigo 1.668, inciso I, do Código Civil Brasileiro. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$156,29; ao Estado: R\$44,42; ao IPESP: R\$2,81; ao Sinoreg: R\$8,23; ao Tribunal de Justiça: R\$8,23 - total: R\$250,08. Eu, Nelson José Rodrigues Costa, Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.-

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP**  
**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19, § 1º, da Lei 6.015/73), tendo sido extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1203293C3081456C140227238



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DANNIEL CORREIA POPPI - 14/09/2023 14:02 PROTOCOLO: S23090272094D

Ao Oficial..:	R\$	40,91
Ao Estado..:	R\$	11,63
Ao IPESP...:	R\$	7,96
Ao Reg.Civil	R\$	2,15
Ao Trib.Just	R\$	2,81
Ao Iss.....:	R\$	1,96
Ao FEDMP...:	R\$	1,23
Total.....:	R\$	68,65

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:02:26 horas do dia 14/09/2023. Certidão assinada digitalmente.  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

Código de controle de certidão:

Arisp: S23090272094D



08145614092023

Pag.: 004/004



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

### 3 – IPTU

CÓD. MONTAGEM	INSCRIÇÃO CADASTRAL 4.21.02.01.0015.0105.00.00	<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS</b> Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50	
<b>PARA USO DOS CORREIOS</b> <input type="checkbox"/> MUDOU-SE <input type="checkbox"/> FALECIDO <input type="checkbox"/> DESCONHECIDO <input type="checkbox"/> AUSENTE <input type="checkbox"/> RECUSADO <input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO <input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE <input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO ESCRITA PELO SÍNDICO OU PORTEIRO <input type="checkbox"/> NÃO EXISTE Nº INDICADO <input type="checkbox"/>		<b>NOTIFICAÇÃO</b> Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do imposto predial e territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2023.	
INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 4.21.02.01.0015.0105.00.00	CÓD. IMÓVEL 393432	QUADRA	LOTE
PROPRIETÁRIO LRM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.			
COMPROMISSÁRIO			
ENDEREÇO DE ENTREGA AV. ROUXINOL, 1041 CONJ. 1705 MOEMA			
CIDADE SAO PAULO	Estado SP	CEP 0516902	
ASSINATURA _____			
Reintegrado ao serviço postal em: _____			
Em : ___/___/___ Responsável			
<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS - 2023</b>			

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA</b> Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br FONE: (11) 4034-7100   CÓDIGO DO MUNICÍPIO N225			
EXERCÍCIO 2023	FATO GERADOR 01/2023	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 4.21.02.01.0015.0105.00.00	CÓDIGO DO IMÓVEL 393432
ENDEREÇO PARA ENTREGA AV. ROUXINOL, 1041 CONJ. 1705 MOEMA		MATRÍCULA (cartório de registro de imóveis) M-3.209	
<b>Valor anual dos Impostos/Taxas</b>		Caso o campo acima (matrícula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matrícula ou escritura registrada do	
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	R\$	6.888,79	
TAXA DE COLETA DE LIXO	R\$	344,24	
Total Imposto	R\$	7.233,03	
Valores atualizados para 2023 de acordo com índice de IPCA: 7,17%			
<b>INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTOS/DIVERSAS</b>			
<p>01) A impugnação dos tributos poderá ser apresentada em até 30 dias contados do recebimento deste carnê, na Central de Serviços da Prefeitura. ( art. 136 CTM)</p> <p>02) Seu carnê pode conter um número menor 12 parcelas de acordo com L.C. 786/2014 e L.C.162/1997 que determina o valor mínimo de cada parcela. Não considerar parcelas sem valor para pagamento.</p> <p>03) Fator de atualização - IPCA-IBGE.</p> <p>04) A base de cálculo dos impostos é sempre o valor venal total do imóvel ( Art. 8º do CTM).  a) Imposto Territorial Urbano - Sobre o valor venal do terreno, aplicar 2,5% ( dois vírgula cinco por cento)(Art. 11 inciso II, CTM, Parágrafo Único)  a) Imposto Sobre Propriedade Predial - Sobre o valor venal total, aplicar 1,2% ( um vírgula dois por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM)</p> <p>05) A base de Cálculo de Taxa é o valor de R\$ 26,48 multiplicado pela Testada principal do Imóvel.  Legendas IPCA = Índice de Preços ao Consumidor Amplo CTM = Código Tributário Municipal L.C = Lei Complementar</p>			

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2023</b>				
LOCAL DO IMÓVEL RUA CORONEL ASSIS GONCALVES, 0 , CENTRO, Bragança Paulista - 12900480			QUADRA	LOTE
CÓDIGO DO IMÓVEL 393432	MATRÍCULA M-3.209	INSCRIÇÃO CADASTRAL 4.21.02.01.0015.0105.00.00	TESTADA 13,00	
ÁREA DO TERRENO 884,00	VALOR m² TERRENO 311,71	VALOR VENAL TERRENO 275.551,84	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 0,00	VALOR VENAL TOTAL 275.551,84
VALOR ANUAL DO IMPOSTO 6.888,79	VALOR ANUAL DA TAXA 344,24	VALOR TOTAL ANUAL 7.233,03	Nº DE PARCELAS 12	VALOR POR PARCELA 602,67
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR m² (R\$)	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
				VALOR m² (R\$)



ENGENHARIA E ARQUITETURA  
PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Fatura de Serviço de Água e Gás Engate

C.N.P.J. 03.776.817.0001-66



Companhia de saneamento básico do estado de São Paulo  
Sabesp

Fornecimento: No. Documento: Fatura Tipo:  
8604584214104 8090203882015 FATURAMENTO

DATA EMISSÃO

26/07/2023

Código para débito automático: 321261769

Pág. 1 / 1

Tipo de Fornecimento: COMERCIAL

Agente em atendimento: www.pagaonline.sp.gov.br/emp/BA; Seg e tel: 08 08 0765; 08 08 136

Cliente: EMERSON NUNES DOS SANTOS

CPF/CNPJ: 295.232.438-52

CEP: 12064-900 End: RUA CERONEL ASSIS DONALDES, 116 - CENTRO -

BRAGANÇA PULLESTA - SP

Cad.Cidade: 195662581

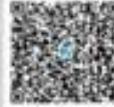
Fone/Fax: 18794321 Endereço: 77532165

DISCRIMINAÇÃO DO FATURAMENTO

Água:	40,38
Engate:	40,38
Taxa de Regulação (TRCF) - 0,00%	0,00
Serviços S: REGULAÇÃO	40,38

TOTAL R\$ 80,76  
VENCIMENTO: 20/08/2023

PAGUE SUA FATURA COM O PIX



Na caso de pagamento em atraso serão cobrados multa de 2% mais atualização monetária com base na variação do IPCA-IBGE do mês anterior mais juros de mora de 0,227% ao dia. O vencimento desta fatura é o prazo de vencimento para sua fatura 21-08-10-15-20-25. Havendo interesse entre em contato com a Sabesp.

Consumo:	COM 1	Tipo de Ligação (FL):	ÁGUA E ESGOTO
Data de apresentação:	26/07/2023	Proxima Leitura:	26/08/2023
Condição de Leitura:	LEITURA NORMAL	Tipo Mercado:	COMUM
Leitura Anterior	Leitura Atual	Consumo (M3)	Período
Água: 06/07/23 242	26/07/23 242	0	21 20,278

(M3 e M3 Equiv.)	Água			Esgoto		
	(M3)	Tarifa (R\$)	Valor (R\$)	(M3)	Tarifa (R\$)	Valor (R\$)
De 0,00 até 7,50	Mínimo	7,169	50,380	Mínimo	5,757	40,380
<b>Total</b>			<b>80,76</b>			<b>80,76</b>
<b>TOTAL (Vt Água + Vt Esgoto)</b>			<b>80,76</b>			<b>80,76</b>

Histórico de Consumo (Data de emissão, Consumo em M3 e Tipo)

Assinatura Sabesp

Água: 0,00

POLYTEMPO BRAGANÇA PULLESTA - End: RODovia ALDENAR MENDES - ANJURERA, 511 - BRAGANÇA PULLESTA, SÃO PAULO - Tel: 0800-095-0700

AVISOS

A fatura não paga até a data de vencimento sujeita o fornecimento ao corte de água

Tributação	Alíquota(%)	Base de Cálculo(R\$)	Valor(R\$)
PIS/PASEP e COFINS	6,30	131,39	8,27

Qualidade da Água: Decreto 1446-Acesso XX Parâmetros 517 ML Ultraveloz para PRT00001 e PRT047031

Parâmetros	Turbidez	Cor	Cloro	Cond. Total	Exatidão Cond.
Mínimo Engate	125	125	125	125	125
Análises Realizadas	127	127	127	127	127
Análises que atendem ao Padrão	127	127	127	127	127

Conclusão das Análises: Todos os amostras atendem a legislação

Sistema de Abastecimento: BRAGANÇA PULLESTA - SEDE

Amostragem realizada em: 09/07/23

82690000901 7 31350097091 5 06065918758 1 19566525813 1



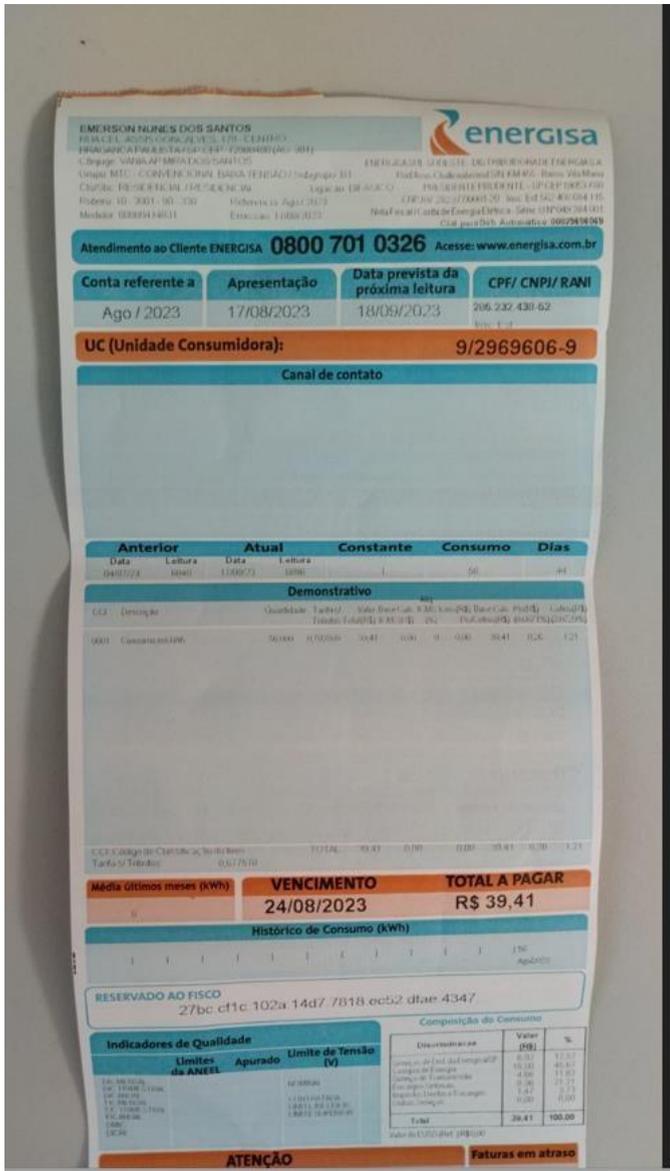
819900917136

VIA SABESP

ATENÇÃO: Não danifique e registre o código de barras

Cod. Fornecimento	PDERG	Data Emissão	Vencimento	Total
8604584214104	0787884391	26/07/2023	20/08/2023	R\$ 80,76

Cont. Sabesp 081 001 0000 0176 0000 0000  
Autorização do agente autorizado



**COMPROVANTE PAGAMENTO ART.**



**Pagamento aprovado**

**Status da Transação:** Transação Autorizada;  
**Nome completo:** LUCAS ALVES GARCIA BANHOS  
**CPF/CNPJ:** 39616670808  
**Valor inicial:** R\$ 96,62  
**Forma de pagamento:** Venda à Crédito  
**Referencial:** CR-8OSAT732XN  
**Total de parcelas:** 1 X R\$ 102,29  
**Código Autorizacao:** 539969  
**Retorno Adquirente:** TRANSACAO EXECUTADA COM SUCESSO  
**Data Transação:** 17/09/2023  
**Id Transação:** 09bb6bc4-5009-41c9-8aba-68810b6edc25



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230231460560**

**1. Responsável Técnico**

**LUCAS ALVES GARCIA BANHOS**

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617377822**

Registro: **5070220993-SP**

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **EMWA - Serviços de estética, lubrificação automotiva e guarda de veículos LTDA**

CPF/CNPJ: **51.443.483/0001-30**

Endereço: **Rua CORONEL ASSIS GONÇALVES**

Nº: **179**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Bragança Paulista**

UF: **SP**

CEP: **12900-480**

Contrato:

Celebrado em: **15/09/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1.700,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rua CORONEL ASSIS GONÇALVES**

Nº: **179**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Bragança Paulista**

UF: **SP**

CEP: **12900-480**

Data de Início: **15/09/2023**

Previsão de Término: **28/02/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

			Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>				
<b>1</b>	<b>Estudo de viabilidade técnico-econômico</b>	<b>de imóveis</b>	<b>1,00000</b>	<b>unidade</b>
	<b>Laudo</b>	<b>de edificação de alvenaria</b>	<b>1,00000</b>	<b>unidade</b>

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV) e LAUDO DE ESTABILIDADE DO IMÓVEL LOCALIZADO A RUA CORONEL ASSIS GONÇALVES, 179.

**6. Declarações**

**Acessibilidade:** Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima  
Bragança pta 17 de Setembro de 2023

Local DocuSigned by: data

*Lucas Banhos*

LUCAS ALVES GARCIA BANHOS - CPF: 396.166.708-08

DocuSigned by:  
396.166.708-08

5A72F058300845F

EMWA - Serviços de estética, lubrificação automotiva e guarda de veículos  
LTDA - CPF/CNPJ: 51.443.483/0001-30

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco](#) do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 17/09/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Numero: 28027230231460560

Versão do sistema

Impresso em: 17/09/2023 04:39:04

CÓD. MONTAGEM	<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 4.21.02.01.0015.0105.00.00	<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS</b> Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50		
<b>PARA USO DOS CORREIOS</b>		<b>NOTIFICAÇÃO</b>		
<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	<input type="checkbox"/> FALECIDO	Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do imposto predial e territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2023.		
<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/> AUSENTE	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL	CÓD. IMÓVEL	QUADRA
<input type="checkbox"/> RECUSADO	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO	4.21.02.01.0015.0105.00.00	393432	
<input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO ESCRITA PELO SÍNDICO OU PORTEIRO	PROPRIETÁRIO	LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	
<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE Nº INDICADO	<input type="checkbox"/>	COMPROMISSÁRIO		
Reintegrado ao serviço postal em: _____		ENDEREÇO DE ENTREGA	AV. ROUXINOL, 1041 CONJ. 1705 MOEMA	
Em : ____/____/____		CIDADE	Estado	CEP
Responsável		SAO PAULO	SP	4516902
<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS - 2023</b>		ASSINATURA _____		

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA</b> Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br FONE: (11) 4034-7100   CÓDIGO DO MUNICÍPIO N225				
EXERCÍCIO 2023	FATO GERADOR 01/2023	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 4.21.02.01.0015.0105.00.00	CÓDIGO DO IMÓVEL 393432	MATRÍCULA (cartório de registro de imóveis) M-3.209
ENDEREÇO PARA ENTREGA AV. ROUXINOL, 1041 CONJ. 1705 MOEMA				Caso o campo acima (matrícula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matrícula ou escritura registrada do
<b>Valor anual dos Impostos/Taxas</b>				
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	R\$	6.888,79		
TAXA DE COLETA DE LIXO	R\$	344,24		
Total Imposto	R\$	7.233,03		
<b>INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTOS/DIVERSAS</b>				
01) A impugnação dos tributos poderá ser apresentada em até 30 dias contados do recebimento deste carnê, na Central de Serviços da Prefeitura. ( art. 136 CTM)				
02) Seu carnê pode conter um número menor 12 parcelas de acordo com L.C. 786/2014 e L.C.162/1997 que determina o valor mínimo de cada parcela. Não considerar parcelas sem valor para pagamento.				
03) Fator de atualização - IPCA-IBGE.				
04) A base de calculo dos impostos é sempre o valor venal total do imóvel ( Art. 8º do CTM).				
a) Imposto Territorial Urbano - Sobre o valor venal do terreno, aplicar 2,5% ( dois vírgula cinco por cento)(Art. 11 Inciso II, CTM, Paragrafo Único)				
a) Imposto Sobre Propriedade Predial - Sobre o valor venal total, aplicar 1,2% ( um vírgula dois por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM)				
05) A base de Calculo de Taxa é o valor de R\$ 26,48 multiplicado pela Testada principal do Imóvel.				
Legendas IPCA = Índice de Preços ao Consumidor Amplo CTM = Código Tributário Municipal L.C = Lei Complementar				

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2023</b>					
LOCAL DO IMÓVEL RUA CORONEL ASSIS GONCALVES, 0 , CENTRO, Bragança Paulista - 12900480				QUADRA	LOTE
CÓDIGO DO IMÓVEL 393432	MATRÍCULA M-3.209	INSCRIÇÃO CADASTRAL 4.21.02.01.0015.0105.00.00	TESTADA 13,00		
ÁREA DO TERRENO 884,00	VALOR m² TERRENO 311,71	VALOR VENAL TERRENO 275.551,64	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 0,00	VALOR VENAL TOTAL 275.551,64	
VALOR ANUAL DO IMPOSTO 6.888,79	VALOR ANUAL DA TAXA 344,24	VALOR TOTAL ANUAL 7.233,03	Nº DE PARCELAS 12	VALOR POR PARCELA 602,67	
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR m² (R\$)	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR m² (R\$)

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	997	R\$ 6.871,38
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/03/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		I.P.T.U 2023
Única 5% desc.		
PARCELA ÚNICA COM DESCONTO. NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais: Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.		

NOSSO NÚMERO: 3000019386637  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144187

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	997	R\$ 6.871,38
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/03/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		I.P.T.U 2023
Única 5% desc.		NOSSO NÚMERO: 3000019386637 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022 ID BOLETO: 21144187
PARCELA ÚNICA COM DESCONTO. NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais: Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.		

USUÁRIO: SIRF

8161000068 5 71380651202 4 3031000030 4 00019386637 3

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	1	R\$ 602,67
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	30/01/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		I.P.T.U 2023
GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais: Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários. Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site www.braganca.sp.gov.br. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal). NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.		

NOSSO NÚMERO: 3000019386625  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144175

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	1	R\$ 602,67
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	30/01/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		I.P.T.U 2023
		NOSSO NÚMERO: 3000019386625 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022 ID BOLETO: 21144175
GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais: Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários. Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site www.braganca.sp.gov.br. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal). NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.		

USUÁRIO: SIRF

8167000006 9 02670651202 2 3013000030 6 00019386625 8

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	2	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	20/02/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		I.P.T.U 2023
GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais: Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários. Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site www.braganca.sp.gov.br. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal). NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.		

NOSSO NÚMERO: 3000019386626  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144176

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	2	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	20/02/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		I.P.T.U 2023
		NOSSO NÚMERO: 3000019386626 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022 ID BOLETO: 21144176
GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais: Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários. Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site www.braganca.sp.gov.br. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal). NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.		

USUÁRIO: SIRF

8165000006 1 02760651202 1 3022000030 5 00019386626 6

VIA BANCO



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	3	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/03/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386627  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144177

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	3	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/03/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386627  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144177

USUÁRIO: SIRF

8164000006 2 02760651202 1 3031000030 4 00019386627 4

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	4	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/04/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386628  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144178

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	4	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/04/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386628  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144178

USUÁRIO: SIRF

8164000006 5 02760651202 1 3041000030 2 00019386628 2

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	5	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/05/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386629  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144179

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	5	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/05/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386629  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144179

USUÁRIO: SIRF

8168000006 8 02760651202 1 3051000030 9 00019386629 0

VIA BANCO



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	6	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/06/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386630  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144180

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	6	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/06/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

USUÁRIO: SIRF

8165000006 1 02760651202 1 3061000030 7 00019386630 8

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	7	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/07/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386631  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144181

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	7	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/07/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

USUÁRIO: SIRF

8162000006 4 02760651202 1 3071000030 5 00019386631 6

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	8	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/08/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386632  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144182

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	8	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/08/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

USUÁRIO: SIRF

8169000006 7 02760651202 1 3081000030 3 00019386632 4

VIA BANCO



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	9	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/09/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386633  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144183

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	9	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/09/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

USUÁRIO: SIRF

8166000006 0 02760651202 1 3091000030 1 00019386633 2

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	10	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/10/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386634  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144184

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	10	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/10/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

USUÁRIO: SIRF

8166000006 5 02760651202 1 3401000030 9 00019386634 9

VIA BANCO

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	11	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/11/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386635  
 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
 ID BOLETO: 21144185

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO		
15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO	PARCELA	(=) VALOR PRINCIPAL
2023	11	R\$ 602,76
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO		(+) MULTA
4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO	10/11/2023	(=) TOTAL
MENSAGEM		
		I.P.T.U 2023
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO.</p> <p>Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários.</p> <p>Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal).</p> <p>NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

USUÁRIO: SIRF

8167000006 9 02760651202 1 3111000030 7 00019386635 7

VIA BANCO



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO 15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO 2023	PARCELA 12	(=) VALOR PRINCIPAL <b>R\$ 602,76</b>
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO 4.21.02.01.0015.0105.00.00		(+) MULTA
Guia: 34220		
VENCIMENTO 10/12/2023	(=) TOTAL	
MENSAGEM I.P.T.U 2023		
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários. Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal). NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		

NOSSO NÚMERO: 3000019386636  
DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022  
ID BOLETO: 21144186

VIA CONTRIBUINTE

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA**

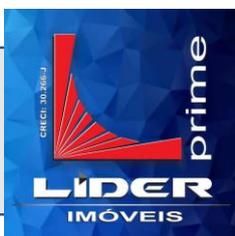
SECRETARIA DA FAZENDA

NOME DO SACADO 15397 - LRM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.		
EXERCÍCIO 2023	PARCELA 12	(=) VALOR PRINCIPAL <b>R\$ 602,76</b>
Nº INSCRIÇÃO / CÓDIGO 4.21.02.01.0015.0105.00.00		
Guia: 34220		
VENCIMENTO 10/12/2023	(=) TOTAL	
MENSAGEM I.P.T.U 2023		
<p>GUIA VÁLIDA ATÉ O VENCIMENTO. Pagável eletronicamente nos bancos: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú-Unibanco, Mercantil, Sicoob, Sicredi. Pagamento em dinheiro apenas nos canais; Agentes Lotéricos e Correspondentes Bancários. Para pagamento após o vencimento, atualizar a Guia via site <a href="http://www.braganca.sp.gov.br">www.braganca.sp.gov.br</a>. CallCenter (11)4034-7102, aplicativo Cidadão Bragantino ou Central de Atendimento Agiliza (Paço Municipal). NÃO RECEBER IPTU DESTE EXERCÍCIO APÓS 31/12/2023.</p>		
USUÁRIO: SIRF		
NOSSO NÚMERO: 3000019386636 DATA LANÇAMENTO: 20/12/2022 ID BOLETO: 21144186		

8164000006 2 02760651202 1 3121000030 5 00019386636 5

VIA BANCO





## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA



### Item 1 – LOCADORES:

**1.1 - LEONARDO CLAUZ BROCHETA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade **RG nº. 38.513.992.5 SSP/SP**, devidamente inscrito no **C.P.F/MF nº. 395.645.708-08**;

**1.2 - LRM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIARIOS LTDA**, devidamente inscrita na **C.N.P.J/MF nº 11.196.009/0001-36**, representada pelas sócias **ANA JULIA MORALES**, brasileira solteira, menor, portadora da Cédula de Identidade **RG nº 52.183.489-2 SSP/SP** e devidamente inscrita no **C.P.F/MF nº 405.751.278-05**, representada pelo seu pai o **SR. RODRIGO MORALES**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade **RG nº 18.822.677 SSP/SP** e devidamente inscrito no **C.P.F/MF nº 097.656.478-59**, e **ANA CAROLINA MORALES**, brasileira, solteira, menor, portadora da Cédula de Identidade **RG nº 59.686.320-2** e devidamente inscrita no **C.P.F/MF nº 494.187.128-65**, representada pelo seu pai o **SR. RODRIGO MORALES**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade **RG nº 18.822.677 SSP/SP** e devidamente inscrito no **C.P.F/MF nº 097.656.478-59** e **ALICE CASTILHO MORALES**, brasileira, viúva, empresaria, portadora da Cédula de Identidade **RG nº 12.195.626-X** e devidamente inscrita no **C.P.F/MF nº 253.378.128-23**, aqui representada pelo seu **PROCURADOR** o Sr. **RODRIGO MORALES**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade **RG nº 18.822.677 SSP/SP** e devidamente inscrito no **C.P.F/MF nº 097.656.478-59**;

**1.3 -** Neste ato representados por seu representante, a pessoa jurídica de direito privado **LÍDER PRIME IMÓVEIS LTDA**, CRECI 30.266-J, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 14.539.731/0001-14, com sede na Av. Antônio Pires Pimentel, nº. 1660, bairro Jardim Santa Rita de Cássia na cidade de Bragança Paulista - SP, CEP: 12.914-001, de agora em diante denominada **ADMINISTRADORA**.



### Item 2 – LOCATÁRIO:

**2.1 - EMERSON NUNES DOS SANTOS**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade **RG nº. 32.866.780 SSP/SP**, devidamente inscrito no **C.P.F/MF nº. 285.232.438-52** casado com **VÂNIA APARECIDA MIRA DOS SANTOS**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade **RG nº 30.838.073** e devidamente inscrita no **C.P.F/MF nº 293.950.198-08**, de agora em diante denominado **LOCATÁRIO**.



### Item 3 – OBJETO:

UM IMÓVEL, tipo TERRENO, localizado na **Rua Cel. Assis Gonçalves, nº 179 – Centro** na cidade de Bragança Paulista – SP, CEP: 12.900.480.



### Item 4 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO:

Exclusivamente COMERCIAL/ESTACIONAMENTO, o imóvel destina-se única e exclusivamente à fins comerciais do locatário.



### Item 5 - PRAZO DE VIGÊNCIA:

Período de 30 (Trinta) meses, com **início em 30/06/2023 e término em 30/12/2025**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.



### Item 6 – VALORES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

A) É de responsabilidade do locatário, o pagamento do Aluguel mensal que foi convencionado no valor de **R\$ 3.800,00** (Três Mil e Oitocentos Reais).

**Nota:** As despesas de IPTU serão pagas pelos Locadores.

B) Vencimento do aluguel: Até o **dia 30 (trinta)** de cada mês vencido.

C) Período de reajuste: **DO ALUGUEL**, será anual conforme Legislação em vigor.

D) Índice de reajuste: **I.G.P.M** (FGV) de forma integral e acumulado no período ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, em caso de índice negativo o aluguel permanecerá sem reajuste ou descontos.

E) Forma de pagamento: Através de **boleto bancário enviado para o endereço eletrônico** fornecido pelos Locatários, caso o locatário não tenha recebido ou localizado o boleto do aluguel em seu endereço eletrônico, em até 2 dias úteis antes da data do vencimento, ele deve ser retirado diretamente no escritório da administração de locação da Imobiliária Líder Prime Imóveis, nunca podendo alegar falta do mesmo para o não pagamento da sua obrigação mensal, é obrigação do locatário solicitar a administração o boleto do mês ou **caso o locatário opte por não pagar via boleto bancário** que é seu direito, ele **pode como única opção ao pagamento por boleto, pagar em espécie** (dinheiro vivo) diretamente no escritório da administração de locação da Imobiliária Líder Prime Imóveis, não sendo permitido o pagamento do aluguel mensal de outra forma e em outro local, que não os indicados neste parágrafo.

F) fica acordado entre as partes, que toda a responsabilidade e custos de aprovações, laudos, adaptações e instalações referentes a

instalação e funcionamento da empresa neste local serão de inteira responsabilidade dos locatários



#### Item 7 – GARANTIA DESTA LOCAÇÃO:

Garantia Locatícia através de um **TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO DA PORTO SEGUROS CAPITALIZAÇÃO S.A.** no importe de 3 (três) alugueis, no valor de R\$ 11.400,00 (Onze Mil e Quatrocentos Reais) que deverão ser resgatados no final do Contrato de Locação corrigidos conforme as regras de resgate e correção da PORTO SEGUROS CAPITALIZAÇÃO S.A.

**Nota 01:** O resgate do Título de Capitalização será solicitado a PORTO SEGUROS CAPITALIZAÇÃO S.A., apenas após a rescisão contratual ou comunicação de sinistro feita pela Imobiliária Líder Prime Imóveis, em ambos os casos o tempo médio para a desaplicação e repasse dos valores do Título de Capitalização para os Locatários é de 20 (vinte) dias corridos.

**Nota 02:** As partes estão cientes e de acordo, que: se a saída do Imóvel for inferior ao termino do Contrato de Locação, será respeitada a tabela de desconto abaixo para resgate do Título de Capitalização. O valor de resgate antecipado é proporcional ao valor pago e será atualizado pela taxa de juros TR, conforme tabela resumida a seguir:

#### Exemplo:

VIGÊNCIA DE 30 MESES.

#### PORTO SEGURO – INSTRUMENTO DE GARANTIA – 30 MESES:

**TABELA 1** - Resgate antecipado para os casos de acordo entre as partes, na qual, o resgate antecipado será feito somente a favor dos Locatários. Taxa de resgate Suavizada.

Mês Vigente	Resgate sobre a contribuição paga (em percentual)	Mês Vigente	Resgate sobre a contribuição paga (em percentual)
1	90,3641%	16	95,2263%
2	90,6804%	17	95,5596%
3	90,9978%	18	95,8940%
4	91,3163%	19	96,2296%
5	91,6359%	20	96,5664%
6	91,9566%	21	96,9044%
7	92,2785%	22	97,2436%
8	92,6014%	23	97,5839%
9	92,9255%	24	97,9255%

10	93,2508%	25	98,2682%
11	93,5772%	26	98,6122%
12	93,9047%	27	98,9573%
13	94,2333%	28	99,3037%
14	94,5632%	29	99,6512%
15	94,8941%	30	100,0000%

**TABELA 2** - Resgate antecipado para os casos de acordo entre as partes, na qual, o resgate antecipado será feito com divisão de valores entre Locatários e Locadores, para cobrir débitos de contas de consumo, despesas, reparos no Imóvel, inadimplência de pagamentos ou em casos de execução judicial (se houver).

Taxa de resgate agravada.

Mês Vigente	Resgate sobre a contribuição paga (em percentual)	Mês Vigente	Resgate sobre a contribuição paga (em percentual)
1	81,3277%	16	90,4649%
2	81,6124%	17	90,7816%
3	81,8980%	18	91,0993%
4	82,1847%	19	91,4182%
5	82,4723%	20	91,7381%
6	82,7609%	21	92,0592%
7	83,0506%	22	92,3814%
8	83,3413%	23	97,5839%
9	83,6330%	24	97,9255%
10	83,9257%	25	98,2682%
11	84,2194%	26	98,6122%
12	84,5142%	27	98,9573%
13	84,8100%	28	99,3037%
14	85,1068%	29	99,6512%
15	85,4047%	30	100,0000%

## **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

Os signatários deste instrumento particular, devidamente qualificados, têm entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, que se regerá pela Lei nº 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

### **CAPÍTULO PRIMEIRO**

#### **DO ALUGUEL, PRAZO, REAJUSTE E PAGAMENTO**

**CLÁUSULA 1ª** - Os Locadores dão em locação aos Locatários, o Imóvel descrito no Item 3 (três) acima, pelo prazo, início e término definidos no Item 5 (cinco).

a) Quando terminado o prazo do presente Contrato de Locação, **caso os Locatários não manifestarem por escrito sua vontade de renovar a Locação do Imóvel** no prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência do término do Contrato de Locação, a Administradora com a anuência dos Locadores ou por seu silêncio, após ser comunicado pela administração dentro do prazo de dias antes do encerramento do prazo do término do contrato, poderá elaborar um **Termo Aditivo de Contrato** para prorrogação da data de vencimento e definição do novo valor da locação ou elaborar um novo **Contrato para a renovação da locação**, cuja as condições e valores do novo aluguel serão definidos na ocasião, pelas partes contratantes.

b) sem a elaboração de um Termo de Aditivo de Contrato ou de um novo Contrato de Locação entre as partes para a renovação do aluguel, **este Contrato de Locação será considerado vencido**, mas seus direitos e obrigações permanecerão vigentes até a rescisão contratual, que será realizada após a desocupação do Imóvel e a aprovação da Vistoria de Saída do Imóvel.

c) **estando vencido o contrato, sem a elaboração de um novo contrato renovando a locação ou um aditivo para sua prorrogação, o locatário estará sujeito imediata ação de despejo por quebra de contrato, possível do pagamento da multa** contratual de 3 alugueis vigentes na data do fato.

**CLÁUSULA 2ª** - O valor do aluguel mensal é aquele constante no Item 6 (seis) acima e deverá ser pago na data constante no mesmo Item.

**Parágrafo Primeiro** - O valor do aluguel será corrigido monetariamente. O índice de correção e a periodicidade dos reajustes estão definidos no Item 6 (seis) acima. Caso venha a ser extinto tal índice será adotado novo critério de reajuste que esteja em vigor na ocasião e em caso de índice negativo o aluguel permanecerá sem reajuste ou descontos.

**Parágrafo Segundo** - Os Locatários não terão o direito de atrasar o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida aos Locadores, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências solicitadas no curso da Locação.

**CLÁUSULA 3ª** - Fica estabelecido o local e forma de pagamento do aluguel nas condições definidas no Item 6 (seis) acima.

**CLÁUSULA 4ª** - Fica estabelecido que o não pagamento do aluguel e encargos na data avençada acarretará sua cobrança acrescida de multa moratória de 10% (dez por cento), e juros legais de 1% (um por cento) ao mês, tudo desde a data do vencimento até a final da liquidação, além das demais cominações legais e contratuais e independentemente da multa contratual prevista no Capítulo Oitavo deste Contrato.

**CLÁUSULA 5ª** - Se os Locadores admitirem, em benefício dos Locatários, qualquer atraso no pagamento do aluguel ou encargos locatícios ou no cumprimento de qualquer obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições contratadas, nem novação contratual, pois se constituirá em ato de mera liberalidade dos Locadores.

**CLÁUSULA 6ª** - Tudo o que for devido em razão deste Contrato de Locação, será cobrado em ação apropriada, correndo por conta dos Locatários, o valor principal atualizado monetariamente de acordo com aplicação do índice do INPC/IBGE (utilizando-se a Tabela para Cálculo de Atualização Monetária de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), multa de 10% (dez por cento), juros legais de 1% (um por cento) ao mês, a multa estipulada no Capítulo Oitavo, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sobre o valor do débito corrigido, custas judiciais e demais cominações legais.

**CLÁUSULA 7ª** - Na hipótese de ocorrer à prorrogação desta Locação, o aluguel mensal será negociado entre as partes, porém, o locador tem o direito a determinar o novo valor da locação do seu imóvel, cabendo ao locatário a sua aceitação ou a sua recusa, que culminará na renovação ou rescisão contratual.

**CLÁUSULA 8ª** - Se em virtude de Lei posterior, admitir-se correção do valor do aluguel em prazo inferior ao que é admitido nesta data, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, que a correção será imediatamente avaliada e negociada entre as partes.

**CLÁUSULA 9ª** - A falta de pagamento dos aluguéis e encargos nas épocas determinadas, por si só constituirá os Locatários em mora, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, não sendo autorizado o pagamento de alugueis do mês ou futuros quando existirem alugueis em atraso, ou seja, só poderão ser pagos novos alugueis com a quitação de alugueis em atraso, devidamente corridos nas condições estabelecidas na CLÁUSULA 4ª acima e se for o caso, os estabelecidos na CLÁUSULA 6ª acima, sendo que o não pagamento do aluguel em atraso torna o locatário passível de ação de despejo por falta de pagamento, além da obrigação do locatário aos pagamentos de multas, juros e encargos estabelecidos neste contrato.

**CLÁUSULA 10ª** - O recebimento dos aluguéis e encargos, a pedido dos Locatários em outro local, de outra forma, fora da data de vencimento, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância dos Locadores, que deverão fazê-los por escrito e arquivados na administradora, não sendo, jamais, considerada novação contratual.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DOS ENCARGOS E SEUS PAGAMENTOS**

#### **(IMPOSTOS, TAXAS, DESPESAS COMUNS E AFINS)**

**CLÁUSULA 11ª** - Todas as despesas diretamente ligadas à conservação ou uso do Imóvel, ficarão sob a responsabilidade dos Locatários, ressalvando-se quanto a contribuição de melhoria.

**CLÁUSULA 12ª** - Na hipótese dos avisos dos tributos de IPTU, multas, taxas e encargos referentes ao Imóvel e **que forem de responsabilidade dos Locadores** e forem entregues diretamente no Imóvel ou aos Locatários, estes se comprometem a entregá-los aos Locadores ou a Administradora, com antecedência necessária para que sejam providenciados os seus pagamentos.

**CLÁUSULA 13ª** - Os Locatários serão responsáveis pelas multas e majorações a que derem causa, relativamente às despesas referidas neste capítulo, ainda que lançadas em nome dos Locadores e serão cobradas juntamente com o próximo vencimento de aluguel.

### **CAPÍTULO TERCEIRO**

#### **DAS DESPESAS DE CONSUMO E SUAS TRANSFERÊNCIAS DE TITULARIDADE, COMO: ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA, GÁS, TELEFONE, ETC.**

**CLÁUSULA 14ª** - São de inteira responsabilidade dos Locatários as despesas com o consumo de energia elétrica, água (se houver), gás (se houver), telefone, Internet, TV e semelhantes a essas, os Locatários se obrigam a fazer os respectivos pagamentos nas épocas e nos montantes devidos junto aos órgãos e repartições competentes.

**CLÁUSULA 15ª** - Os Locatários obrigam-se a apresentar aos Locadores ou a Administradora do imóvel cópias reprográficas das 03 (três) últimas contas de energia elétrica, água (se houver) e gás (se houver), devidamente quitadas, na entrega das chaves ou na rescisão contratual e/ou a quitação das contas ou possíveis contas em aberto serão verificadas pelos Locadores ou a Administradora do imóvel diretamente com as empresas e apresentadas ao locatário para sua quitação para rescisão contratual.

**Parágrafo Único** - Os Locatários devem transferir as contas de energia elétrica, água (se houver), gás (se houver) para o seu nome ou para o nome de alguém responsável, ou o protocolo de transferência antes da entrega das chaves, caso, até o vencimento do primeiro pagamento de aluguel está transferência não seja realizada por qualquer motivo, ficará o Locatário passível de multa aqui ajustada entre as partes em 10% (dez por cento) do valor do aluguel a título de reparação, e esta multa será cobrada juntamente com o próximo pagamento de aluguel.

**Parágrafo Segundo** - Os Locatários responsabilizam-se em transferir ou pedir o desligamento dos serviços contratados no momento de sua saída do Imóvel junto as empresas competentes, caso sejam instalados também, linha telefônica, TV, Internet e demais serviços contratados no Imóvel, no prazo máximo de 10

(dez) dias corridos após a entrega das chaves e quitar todos os débitos que ficará na responsabilidade do locatário até o encerramento do serviço.

## **CAPÍTULO QUARTO**

### **DO DESTINO DO IMÓVEL E SUA CONSERVAÇÃO**

**CLÁUSULA 16ª** - A presente Locação destina-se exclusivamente a que está determinada no Item 4 deste contrato, constituindo grave infração legal e contratual a mudança da destinação da Locação, sendo de responsabilidade exclusiva dos Locatários as consequências advindas do uso diferente da prevista nesta cláusula e no Item 4 deste contrato, entre elas, a ação de despejo por quebra de contrato, multas e demais encargos permitidos pela Lei, isentando os Locadores, a Imobiliária e seus Corretores de Imóveis de quaisquer ônus e implicações legais, por uso não autorizado do Imóvel, durante a posse dos Locatários sem autorização por escrito dos locadores no devido aditamento contratual para alteração da destinação de uso do imóvel.

**CLÁUSULA 17ª** - Os Locatários declaram haver vistoriado o Imóvel locado, recebendo-o nas condições descritas no Laudo de Vistoria de Entrada do Imóvel, cujo Laudo faz parte integrante e inseparável do presente instrumento de Locação, tendo os Locatários o prazo máximo de até 10 (dez) dias corridos a partir do recebimento das chaves do Imóvel para fazer observações, apontamentos ou inclusão de informações sobre o estado do Imóvel Locado, sendo que, se o Imóvel foi entregue pintado e limpo na entrada dos Locatários, informações essas contadas no Laudo de Vistoria de Entrada no Imóvel, o Imóvel também deverá sempre ser entregue no momento da saída dos Locatários, limpo, 100% pintado internamente nas paredes e tetos com pinturas novas e com tinta de boa qualidade, com pinturas externas novas se as manchas forem ocasionadas pelos Locatários, sendo que, a marca da tinta deve ser igual ou superior às marcas de tinta Coral, Suvnil ou Sherwin Williams.

**Parágrafo Primeiro** - Os Locatários receberão o Laudo de Vistoria de Entrada do Imóvel, cujo mesmo passa a fazer parte integrante deste Contrato de Locação, tendo os Locatários o prazo de até 10 (dez) dias corridos após a entrega das chaves, para conferência dos Itens não apontados no Laudo de Vistoria de Entrada do Imóvel, após este prazo os Locatários assumem por sua conta e risco o conserto e reposição de todos os itens que poderão ser apontados no Laudo de Vistoria de Saída do Imóvel pelos Locadores ou pelo vistoriador da Administradora.

**Parágrafo Segundo** – Fica acordado entre as partes que **os Locatários serão responsáveis pelo pagamento das despesas de Vistoria de Saída** do Imóvel para rescisão contratual e serão pagas por eles a **título de prestação de serviços** ao vistoriador que fará o laudo de vistoria de saída no valor de 5% (cinco por cento) do valor da Locação no momento da saída do locatário, e que não deverá ser inferior a R\$ 100,00 (cem reais) e será limitada ao valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por visita realizada para vistoriar o Imóvel e será paga em até 1 (um) dia útil antes da data agendada para a vistoria no imóvel e será

paga em favor do Corretor de Imóveis que realizará o serviço da Vistoria de Saída no Imóvel locado, sendo que esta prestação de serviço da Vistoria de Entrada é paga pelos Locadores na comissão de locação no primeiro aluguel, ou seja, os Locadores pagam na entrada e os Locatários pagam na saída.

**CLÁUSULA 18ª** - Os Locatários obrigam-se a cuidar do Imóvel, devendo trazê-lo em boas condições de conservação, limpeza e funcionalidade, da mesma forma que foi encontrado no início da Locação e de acordo com as informações apontadas no Laudo de Vistoria de Entrada do Imóvel, para assim restituí-lo aos Locadores quando findo ou rescindindo o presente Contrato de Locação.

**CLÁUSULA 19ª** - Os Locatários apenas poderão introduzir benfeitorias no Imóvel, quando expressamente autorizadas por escrito pelos Locadores, vedado a construção de acessões e/ou edículas e desde que observadas às exigências das autoridades competentes e a Legislação em vigor, assumindo os Locatários toda a responsabilidade pela reforma, inclusive eventuais danos a terceiros, arcando com todos os impostos, taxas, contribuições previdenciárias e demais despesas correlatas, devidas pela reforma ou benfeitorias introduzidas no imóvel, mesmo que autorizadas pelos locadores que ficam isentos de responsabilidade.

**Parágrafo Primeiro** - Todas as reformas ou benfeitorias que forem introduzidas no Imóvel locado, sejam elas úteis ou voluptuárias de conforto, segurança pessoal, embelezamentos ou aquelas que não há necessidade de troca mas querem fazer por capricho e vontade própria, todas elas ficarão integradas ao Imóvel, sem que por elas tenham os Locatários direito a qualquer retenção, restituição, indenização, devolução ou pagamento. A reforma ou introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito dos Locadores e não ficam compreendidas na multa estipulada no capítulo oitavo deste Contrato.

**Parágrafo Segundo** - Por conta dos Locatários serão executados todos os consertos, reparos, serviços, obras ou o que mais se fizer necessário para manter o Imóvel no mais perfeito estado de conservação, asseio e utilização, com material de igual qualidade ao substituído, de forma que não venha a necessitar de nenhuma reparação ou qualquer outro serviço para nova Locação ao final deste Contrato ou quando rescindido por qualquer motivo, exceto problemas estruturais do imóvel ou de desgastes resultantes unicamente de depreciação natural do uso regular do imóvel ao decorrer do tempo que não tenha sido causado pelo locatário.

**Parágrafo Terceiro** - No caso adaptações ou instalações da rede elétrica interna, água, esgoto, internet, TV, telefone, gás e semelhantes a estes, que não comportarem as necessidades dos Locatários, estes deverão, com o consentimento dos Locadores, providenciar as adaptações e instalações por sua conta e risco, sendo que os gastos decorrentes dessas adaptações ficarão por conta dos Locatários. **Cabe exclusivamente aos Locatários verificarem a tensão (volts) correta de rede elétrica do Imóvel locado**, evitando prejuízos aos seus equipamentos e isentando desde já os Locadores e a Administradora por qualquer dano ou prejuízo ocasionado.

**Parágrafo Quarto** - Qualquer alteração no projeto arquitetônico do Imóvel, com modificações ou retirada de paredes, acessões de natureza permanente, mudanças de portas ou qualquer outra obra, dependerá de prévio consentimento e autorização por escrito dos Locadores, e uma vez autorizado, caso seja de seu interesse a permanência dessas alterações, nenhum direito de indenização ou retenção pelas benfeitorias que fizer de qualquer natureza, ainda que úteis, caberá aos Locatários, sob nenhum pretexto, ficando as mesmas incorporadas definitivamente ao Imóvel.

**Parágrafo Quinto** - Os Locadores farão à sua própria custa, com inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos referentes à estrutura do Imóvel ora locado e de suas dependências, satisfazendo nesse sentido, todas as exigências das autoridades, sendo que qualquer substituição de elemento do Imóvel, deverá ser feita, sempre que possível, com material de igual qualidade ao substituído.

Aos Locadores competem a responsabilidade contida pela própria Lei do Inquilinato previstas no Art. 22 (Lei 8.245/1991).

**Parágrafo Sexto** - Qualquer anormalidade que por ventura venha a surgir no Imóvel, no tocante à solidez de sua construção, deverá ser comunicada por escrito imediatamente pelos Locatários à Administradora. As custas, neste caso, correrão por conta dos Locadores.

**CLÁUSULA 20ª** - Ficam os Locadores ou seu representante legal, por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o Imóvel sempre que julgar conveniente, em horário comercial e mediante prévio aviso de 48 (quarenta e oito) horas, bem como a exibi-lo a interessados, no caso de querer vendê-lo, respeitando o direito de preferência previsto na Lei.

**CLÁUSULA 21ª** - Se os Locadores ou a administradora, mediante a vistoria que fizer no Imóvel, seja ela periódica ou de saída, encontrar qualquer defeito ou estrago no mesmo, **poderá exigir que os Locatários executem os reparos necessários dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos**, sob pena de decorrido este prazo, mandar executá-los, sendo que, os Locatários deverão proceder, em 48 (quarenta e oito) horas a contar da apresentação pelos Locadores das despesas efetuadas, ao reembolso de tais despesas, sob pena de ser ajuizada a cabível ação de despejo por falta de pagamento quando o locatário permanece no imóvel ou após a sua saída a ação de cobrança das despesas acrescidas de multa e encargos aqui contratados.

**Parágrafo Único** - Na hipótese de os Locatários não efetuarem as reformas necessárias e os Locadores terem de mandar efetuá-las, os Locatários autorizam, desde já, o ingresso no Imóvel locado de profissionais habilitados para a solução do problema encontrado, arcando unilateralmente pela vigilância de tais profissionais dentro do Imóvel locado, não podendo responsabilizar os Locadores e a Administradora por qualquer problema decorrente de tal permanência.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, COMODATO E SUBLOCAÇÃO**

---

**CLÁUSULA 22<sup>a</sup>** - É expressamente vedado aos Locatários **sublocar** o Imóvel no todo ou em parte, **cedê-lo** a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso ou **transferir** o Contrato de Locação, sem prévia anuência por escrito dos Locadores realizada exclusivamente em aditamento contratual.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **DO SEGURO**

---

**CLÁUSULA 23<sup>a</sup>** - Os Locatários se obrigam contratar anualmente um Seguro com coberturas **contra incêndio, raio, vendaval, explosão e danos elétricos**, com vigência a partir do recebimento das chaves que só serão entregues após a contratação deste seguro, na importância segurada de pelo menos 100 (cem) vezes o valor do aluguel contratado, valor esse cobrado e reajustado anualmente, sendo que na Apólice de Seguros constará o nome dos Locadores e dos Locatários como beneficiários da indenização, tal seguro servirá para o pagamento de restauração do Imóvel em caso de sinistro, uma vez que os Locadores, bem como a Administradora não respondem por eventuais prejuízos ocasionados por incêndios no imóvel locado, quaisquer crimes, tempestades, vendavais, inundações ou outros fenômenos da natureza, devendo os Locatários apresentarem anualmente cópia da Apólice do Seguro para os Locadores e para a Administradora.

**Parágrafo Primeiro** - A contratação bem como a renovação anual do referido Seguro **é obrigatória e de responsabilidade dos Locatários**, ficando acordado entre Locadores e Locatários que caso não seja feita a contratação do Seguro pelos Locatários, fica desde já convencionada entre as partes uma multa de descumprimento de compromisso assumido neste ato contra os Locatários no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor da Locação, que será cobrada juntamente com o aluguel do mês ou seu próximo vencimento. Caso a contratação do Seguro não seja feita dentro da vigência do seguro inicialmente contratado ou renovado, os Locatários autorizam desde já os Locadores ou a Administradora a contratarem o Seguro no lugar do locatário para garantir que o Imóvel esteja segurado por todo o tempo de vigência da Locação e cobrar o valor contratado para esta cobertura, juntamente com o próximo vencimento de aluguel se for pago a vista, ou em caso de parcelamento do valor do seguro, este seja cobrado mensalmente junto ao aluguel mensal, os Locatários autorizam desde já a **inclusão dos valores do Seguro no boleto do aluguel**.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo Seguro, de que trata esta cláusula, os Locatários **obrigam-se a comunicar**

**imediatamente o fato a Seguradora** e aos Locadores e a Administradora para que sejam tomadas as devidas providências pela Companhia Seguradora.

**Parágrafo Terceiro** - Os Locatários ficam obrigados a respeitar as cláusulas e condições da Apólice do Seguro contratado, sob pena de, na hipótese de não ocorrer o pagamento da indenização pela Companhia Seguradora por descumprimentos das cláusulas e condições do Contrato de Seguro, sujeitar-se, ao pagamento da indenização devida aos Locadores, sem prejuízo da multa contratual prevista no capítulo oitavo deste Contrato e da resolução do presente Contrato, a critério dos Locadores.

**Parágrafo Quarto** - O Seguro contratado tem coberturas básicas, **contra incêndio, raio, vendaval, explosão e danos elétricos**, sendo que em alguns casos o segurado recebe alguns benefícios fornecidos pela seguradora como o de mão de obra de alguns profissionais, sendo o material pago a parte, além das franquias previstas na apólice do Seguro contrato, e que estes benefícios são oferecidos exclusivamente pela seguradora e podem ser retirados pela mesma a qualquer momento, de acordo com a apólice contratada, pois a cobertura contrata obrigatória é **contra incêndio, raio, vendaval, explosão e danos elétricos** em caso de sinistro no Imóvel os Locatários devem primeiramente entrar em contato com a Seguradora pelo telefone ou endereço eletrônico indicados na Apólice de Seguro, que confirmará a cobertura ou não do serviço, em caso negativo de cobertura, os Locatários poderão comunicar à Administradora por e-mail pelo endereço eletrônico: **liderimoveis.adm@gmail.com** ou por escrito diretamente no escritório da Administração da imobiliária, que avaliará a responsabilidade pelo reparo, e se for o caso, comunicará aos Locadores para possíveis providências.

## **CAPÍTULO SÉTIMO**

### **DA RESOLUÇÃO, RESILIÇÃO OU RESCISÃO DESTE CONTRATO, DA VISTORIA DE SAÍDA E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

**CLÁUSULA 24<sup>a</sup>** - Ao término da Locação e na entrega das chaves, os Locatários restituirão o Imóvel nas mesmas condições em que o recebeu na sua entrada, ficando sob o exclusivo critério dos Locadores, aceitar eventuais modificações feitas com a sua anuência expressa e escrita, não tendo direito os Locatários a qualquer retenção ou indenização pelas mesmas, nos termos do Art. 35 da Lei n.º 8.245/91, as quais ficarão incorporadas ao Imóvel, exceção feita àquelas que possam ser removidas sem danos para o Imóvel, tais como máquinas, equipamentos, divisórias, etc., que poderão ser retiradas pelos Locatários, desde que reparado o Imóvel com a retirada.

**Parágrafo Único** - Nos termos dos Arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/91, os Locatários não terão direito à indenização por quaisquer benfeitorias úteis ou voluptuárias efetuadas no Imóvel, renunciando desde já, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer indenização ou retenção.

**CLÁUSULA 25ª** - Vencido o prazo de Locação estabelecido neste instrumento, e em conformidade com o Art. 23, III, da Lei n.º 8.245/91, obrigam-se os locatários a restituírem o Imóvel inteiramente desocupado e no mesmo estado de conservação e habitabilidade em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Interpeção Judicial, ressalvado o desgaste de uso normal do imóvel, sob pena de incorrer na multa prevista no capítulo oitavo deste Contrato e de sujeitar-se ao disposto no Art. 575 do Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406/02), ou seja, se notificado o locatário, não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito.

**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo do exposto nesta cláusula, fica desde já convenionado entre as partes que, se o locatário não o fizer, os Locadores estarão autorizados entrar no imóvel e mandar executar todos os reparos necessários, bem como a limpeza do imóvel e a remoção de objetos, plantas, instalações e equipamentos, demais coisas deixadas no imóvel e que não poderão ser requeridas pelos locatários ao locador ou a administradora a sua devolução ou indenização por terem sido doadas ou jogadas fora, cobrando dos Locatários a importância gasta com materiais, mão de obra e afins, como encargo da Locação, com a apresentação de três orçamentos fornecidos por profissionais idôneos.

**Parágrafo Segundo** - Os Locatários deverão, ainda, entregar o Imóvel completamente limpo, providenciando a retirada de lixo e entulhos, sendo que, caso contrário, os Locadores ou a Administradora poderão providenciar a contratação da referida limpeza e cobrar mediante recibo, os gastos despendidos posteriormente em ação própria.

**CLÁUSULA 26ª** - Os Locatários deverão no ato da assinatura da resolução/resilição contratual, efetuar os pagamentos devidos, tais como energia elétrica, água, gás, telefone, internet, TV, etc. (se houver).

**CLÁUSULA 27ª** - Antes do vencimento do prazo ora ajustado para o término da presente Locação ou na época de sua desocupação por qualquer motivo, **obrigam-se os Locatários a comunicarem que irão restituir o Imóvel, por escrito aos Locadores e a Administradora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e com recolhimento da taxa de Vistoria de Saída prevista na CLÁUSULA 17ª, Parágrafo Segundo, aqui acordada, e é obrigação do locatário o agendamento da vistoria de saída diretamente com o vistoriador, com antecedência de pelo menos 2 dias úteis antes da vistoria, sempre em horário comercial e em dias úteis**, a fim de que, após a necessária Vistoria de Saída, **se a vistoria de saída for reprovada pelo vistoriador**, sejam realizados pelo locatário, os eventuais consertos necessários à reposição do Imóvel ao estado em que se encontrava quando foi entregue. Se assim não o fizer e se as chaves forem recebidas condicionalmente pelos Locadores ou pela Administradora, responderão os Locatários pelos aluguéis e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do Imóvel em perfeito estado, sem prejuízo do disposto no parágrafo único, do Art. 06 da Lei n.º 8.245/91, o locatário deve comunicar a saída do imóvel com antecedência mínima de trinta dias e na

ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

**Parágrafo Primeiro** - Caso os Locatários, no fim do prazo contratual, **não aceitarem o novo valor para renovação do contrato de locação** exigido pelo locador, e não for efetivado por meio de contrato ou aditivo de prorrogação contratual e não restituam o Imóvel no fim do prazo contratual, **pagarão, enquanto estiverem na posse do mesmo a partir do final do prazo contratual**, o valor aluguel mensal reajustado, **acrescido de 10%** a título de **reajuste predeterminado em caso de falta de acordo**, pago até a efetiva desocupação do Imóvel objeto deste instrumento, sem prejuízo aos encargos da ação de despejo e demais despesas.

**Parágrafo Segundo** - Os Locatários deverão acompanhar a realização da Vistoria de Saída e, após a realização das eventuais manutenções e/ou reparos no Imóvel, deverão realizar a devolução das chaves para o corretor que realizou a vistoria por meio do Termo de entrega de chaves ou diretamente no escritório da administração da imobiliária onde após a aprovação da vistoria de saída e eventual quitação de todos valores devidos referentes a esta locação, será realizada a rescisão do Contrato de Locação. Caso forem realizadas por terceiro, deverá os Locatários autorizá-lo por escrito através de procuração com poderes específicos para este fim, ficando, desde já, autorizado a assinar o respectivo documento de devolução das chaves, assim como acompanhar e assinar o Laudo de Vistoria de Saída do Imóvel, caso os Locatários não compareçam na data e horário agendado com o vistoriador, sem que, os Locatários tenham solicitado um novo agendamento com o vistoriador com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, os Locatários deverão agendar uma nova Vistoria de Saída e deverão pagar novamente a taxa acordada na Administradora, sendo necessário novo agendamento com o mesmo.

**CLÁUSULA 28ª** - A Vistoria de Saída feita pelo vistoriador deverá ser efetuada junto aos Locadores ou Administradora, quando os Locatários entregarão as chaves do Imóvel e aguardarão a aprovação por parte dos Locadores e da Administradora para a rescisão contratual, quando estiverem cumprido integralmente todas as condições previstas neste Contrato de Locação, sob pena de, em não o fazendo, continuar responsável pelos aluguéis e encargos, até o acerto final e recibo de quitação total expedido pelos Locadores e recebimento do documento de rescisão do Contrato de Locação, em caso de reprovação da Vistoria de Saída os Locatários devem retirar as chaves para as devidas providências, e os mesmos tem ciência que a cobrança de aluguel corre normalmente até a rescisão contratual gerada após a aprovação da Vistoria de Saída e eventual quitação de débitos da Locação.

**CLÁUSULA 29ª** - No caso de desapropriação do Imóvel, objeto deste Contrato de Locação, os Locadores ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste Contrato, ressalvando-se os Locatários a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

**Parágrafo Único** - Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o

uso normal do Imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte dos Locadores, cabendo aos Locatários às responsabilidades pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa ou dolosa, mesmo que venham a repor o objeto locado ao estado que se encontrava antes do evento.

**CLÁUSULA 30ª - Na hipótese dos Locatários abandonarem o Imóvel por qualquer motivo**, os Locatários autorizam os Locadores a retomar a posse do imóvel imediatamente após a confirmação do fato e o locador e/ou a administradora, juntamente com duas testemunhas, ficam autorizadas a abrir portas e portões para adentrar ao Imóvel e trocar fechaduras, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial, **a fim de evitar a depredação, invasão ou esbulho por terceiros**, motivo pelo qual a devolução das chaves será substituída, por **Declaração de Imissão e Posse firmada pelos Locadores** e testemunhado por duas pessoas idôneas, escolhidas pelos Locadores ou pela Administradora do Imóvel, fato este que não exime ou isenta a responsabilidade dos Locatários por danos verificados no Imóvel quando do período de Locação.

**CLÁUSULA 31ª** - No ato da rescisão contratual os Locatários se obrigam a entregar aos Locadores, os três últimos comprovantes de pagamento das contas de energia elétrica, água (se houver) e gás (se houver), devidamente quitadas e neste instante efetuar o pagamento das contas acima, relativas ao período de sua permanência no Imóvel, ainda a vencer, calculados sobre a média das três últimas contas apresentadas.

**Parágrafo Único** - Os Locatários se obrigam a solicitar aos Locadores por meio da Administradora a troca de nome ou a autorização de pedido de desligamento de serviço **antes de pedir o desligamento do serviço** de energia elétrica, **o locador deverá autorizar o desligamento dos serviços** de fornecimento de energia elétrica, água (se houver) e gás (se houver), evitando assim, que em caso de instalação antiga do padrão de energia elétrica e água (se houver), fora dos novos padrões exigidos pelas companhias de fornecimento de água e energia elétrica, etc., **o imóvel fique sem o serviço e os Locadores tenham prejuízo com a mudança de padrão, deixando o imóvel por muitos dias sem poder ser utilizado ou relocado pela falta da religação do serviço**, não sendo comunicado a Administradora antes do pedido de desligamento, **fica acordado entre as partes que as despesas para alteração do padrão serão de responsabilidade dos Locatários.**

## **CAPÍTULO OITAVO**

### **DA MULTA COMPENSATÓRIA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL**

**CLÁUSULA 32ª** - As partes obrigam-se a respeitar o presente Contrato de Locação nos termos em que se encontra redigido e da Lei n.º 8.245/91, Lei do Inquilinato e fica estipulada entre as partes a **multa de 03 (três) aluguéis** vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste Contrato de Locação, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a Locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa compensatória

será sempre paga proporcionalmente ao tempo de uso do presente Contrato de Locação, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso, de acordo com o Art. 04 da Lei nº 8.245/91 e do Art. 413 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Único** - Fica convencionado entre as partes que os Locatários ficarão **isentos da multa compensatória contida nesta cláusula acima, após 12 (doze) meses de Contrato**, devendo na ocasião avisar sua desocupação por escrito e com 30 (trinta) dias de antecedência, ou seja, **o aviso deverá ser feito a partir do 12º (décimo segundo) mês de Contrato para desocupação do imóvel após o 13º (décimo terceiro) mês de Locação**, o mesmo direito se estende aos Locadores que poderão solicitar o Imóvel nos termos da Lei, ou seja, para uso próprio ou reforma e em caso de venda do Imóvel este direito se estenderá ao novo proprietário, caso os Locatários não optem por efetuar a compra do Imóvel.

## **CAPÍTULO NONO**

### **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DE COMPRA**

**CLÁUSULA 33ª** - Caso o Imóvel seja colocado à venda conforme preceito legal e na forma da Lei, ficará assegurado aos Locatários o direito de preferência para aquisição do Imóvel, nas mesmas condições oferecidas à terceiro, devendo para tanto dar sua resposta no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação da venda enviada pelos Locadores e/ou pela Administradora. Os Locatários terão direito de preferência exercida, e como clientes da Imobiliária Administradora deverão enviar por ela aos Locadores uma proposta de compra por escrito aos cuidados da imobiliária **Líder Prime Imóveis** que fará a intermediação imobiliária entre as partes, dentro das normas do CRECI/SP, porém, se impossibilitados ou desinteressados na compra, oferecerão aos Locadores uma Declaração de Desistência no mesmo prazo, **o silêncio ou desinteresse em responder após o prazo determinado já configurará desistência do direito de preferência de compra**, liberando assim os Locadores para vender o Imóvel à quem desejar, após prazo e configurada a desistência, **os Locatários deverão facilitar a visita de possíveis compradores** que deverão agendar a visita com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência e se responsabilizarão por atos que venham frustrar a venda. Se e quando vendido o Imóvel a terceiros, os Locadores são obrigados a denunciar ao comprador a existência deste Contrato, obrigando-o a respeitar este Contrato de Locação em todas as suas cláusulas, prazos e condições.

## **CAPÍTULO DÉCIMO**

### **DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**

**CLÁUSULA 34ª** - As partes reconhecem a validade deste documento como título executivo extrajudicial, nos termos do Art. 784, inciso XII, 814 e 815, do Novo

Código de Processo Civil, podendo, em virtude disso, ser objeto de ação de execução para fins de recebimento dos valores decorrentes das disposições constantes deste instrumento e/ou para fins da exigência de obrigação de fazer ou de abstenção de qualquer das partes.

## **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA 35ª** - Nos termos do Art. 58, IV da Lei nº 8.245/91, concordam expressamente as partes, que toda e qualquer intimação, citação ou notificação poderá ser efetuada, se assim os Locadores achar conveniente, mediante correspondência com aviso recebimento, também mediante e-mail ou carta registrada, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

**Parágrafo Único** - Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse Contrato de Locação, havendo mais de um Locatário, estes constituíram-se reciprocamente procuradores uns dos outros, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

**CLÁUSULA 36ª** - Havendo regulamento especial para o Imóvel, imposto pelos Locadores ou por convenção condominial (se houver), os Locatários se obrigam a observá-lo integralmente, como mais uma cláusula deste Contrato de Locação, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderão os Locatários infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego, silêncio e respeito aos direitos de seus vizinhos, responsabilizando-se ainda por atos daqueles que permitir o ingresso no edifício (se houver) ou no Imóvel objeto da presente Locação, assim como é proibido estocar, guardar ou manter a qualquer título substâncias, materiais e equipamentos nocivos aos outros ocupantes do prédio (se houver). O uso indevido e/ou diverso do Imóvel e a inobservância dos bons costumes, conservação, manutenção e limpeza, em desacordo com normas de segurança, desrespeito ao regulamento ou qualquer obrigação decorrente deste Contrato de Locação, serão motivos para a resolução deste Contrato de Locação e o consequente despejo por infração contratual.

**CLÁUSULA 37ª** - Os Locadores poderão, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste Contrato de Locação, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder os direitos deste Contrato.

**CLÁUSULA 38ª** - O exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste Contrato de Locação, não será considerado novação de seus termos, nem motiva o fim de desobrigar as partes de suas obrigações contratuais. Se os Locadores admitirem, em benefício dos Locatários, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa

tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste Contrato, ou novação contratual, pois se constituirá em ato de mera liberalidade dos Locadores, cabendo os Locatários as despesas de cobrança e mora.

**CLÁUSULA 39ª** - Aplicar-se-ão as disposições relativas à Lei nº 8.245/91 e outras em vigor, para reger eventuais omissões nas cláusulas e condições deste Contrato de Locação.

**Parágrafo Único** - As partes têm absoluta ciência, e desde já, autorizam que em caso de inadimplência de alugueis, encargos referentes a esta locação do seguro ou da garantia locatícia e de contas de consumo que prejudiquem o nome dos Locadores ou da administradora, por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, implicará em negativação do nome dos inadimplentes, junto ao SPC e SERASA, além da propositura da ação judicial competente.

## HONORÁRIOS DE CORRETAGEM

**CLAUSULA 40ª** - A título de intermediação da presente Locação, a Imobiliária Líder Prime Imóveis receberá o valor de R\$ 3.500,00 (Três Mil e Quinhentos Reais) a serem descontadas do valor do primeiro aluguel.

## DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUAS PROCURAÇÕES

**CLAUSULA 41ª** - A presente Locação será administrada pela IMOBILIÁRIA LÍDER PRIME IMÓVEIS e em virtude da prestação de seus serviços de administração, a Imobiliária receberá uma porcentagem de 8% (oito por cento), sobre o valor R\$ 3.500,00 (Três mil e Quinhentos Reais), **descontados do valor do Aluguel** pago pelos Locatários, computando-se os reajustes constantes no Contrato de Locação, **mais as despesas de transferência bancária** para o recebimento do repasse do aluguel nas contas indicadas pelo locador e também fica acordado que em qualquer tempo que os Locatários e/ou parentes de primeiro grau efetuarem operações de compra e venda ou permuta do Imóvel ora locado será devida pelos Locadores a comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor da negociação efetuada em favor da imobiliária LÍDER PRIME IMÓVEIS e sendo efetuado a negociação dentro do período da posse do locatário no imóvel, este Contrato de Locação ou mesmo que este contrato de administração seja rescindido, a comissão será devida se os Locatários e/ou parentes de primeiro grau forem os compradores do Imóvel, por ficar caracterizado a aproximação das partes por intermédio da imobiliária, sem a qual as partes não chegaria ao fechamento do negócio.

**Parágrafo Único** - O repasse aos Locadores se dará em até **2 (dois) dias úteis** após a confirmação do pagamento do aluguel, por exemplo: Um aluguel pago na sexta-feira, a confirmação da compensação feita na segunda-feira, o repasse será efetivado na conta do locador até quarta-feira.

**CLAUSULA 42ª** - Caso os Locadores venham a informar a intenção da não continuidade da administração mensal da Administradora por qualquer motivo,

os Locadores deverão pagar à título de indenização o valor de 01 (um) aluguel mensal vigente à época do fato, sendo necessário ser comunicado por escrito com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência para o encerramento e distrato da administração aqui contratada, quando se dará o prazo do aviso prévio à Administradora que providenciará a comunicação ao locatário e o aditivo contratual transferindo todas as responsabilidades da Administradora neste Contrato para o Locador.

**CLÁUSULA 43ª** - Em caso de atraso de aluguel por parte dos Locatários por mais 1 (um) dia o locatário já **está passível de ação de despejo que só se iniciará com a anuência por parte do locador**, por quebra de contrato e falta de pagamento, conforme a lei do inquilinato no seu Art. 9º que diz que a locação poderá ser desfeita:

*II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;*

*III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;*

O contrato prevê multa contratual e juros de mora por atraso, e as cobranças serão feitas pela administradora e ou por seu departamento jurídico sem pagamento de honorários advocatícios se for cobrança extrajudicial em até que 29 (vinte e nove) dias após o vencimento, pois após decorridos 30 (trinta) dias do vencimento, a cobrança será feita pelo departamento jurídico da Administradora ou advogado contratado pela administradora para este fim, a cobrança será feita diretamente aos Locatários pelos meios de contato fornecidos pelos Locatários ou outros meios que se fizerem necessários e permitidos por lei, em caso de cobrança de aluguéis atrasados a mais de 29 dias do vencimento, os Locatários deverão pagar o aluguel atrasado, além da multa e juros estipulado no Contrato de Locação, **acrescido de 20%** (vinte por cento) do valor do débito **referentes aos honorários advocatícios e/ou todas as despesas judiciais ou extrajudiciais pela cobrança**. Além disso, cumulando 2 (dois) alugueis vencidos os Locatários e locadores desde já, estão cientes da imediata propositura da ação de despejo por falta de pagamento, as despesas com o serviço jurídico do(a) advogado(a) serão por conta da Administradora por razão da taxa de administração imobiliária paga mensalmente e durante a vigência do contrato de administração imobiliária aqui contratado, as taxas da inicial e do processo serão pagas pelo Locador para dar início e sequência no processo e serão ressarcidas pelo locatário sucumbente no recebimento da execução da cobrança judicial.

**CLÁUSULA 44ª** - A Administradora não se responsabilizará pelos danos causados pelos Locatários no Imóvel, restando à mesma a propositura de ação competente contra os Locatários para que sejam os Locadores ressarcidos de quaisquer prejuízos. A Administradora não se responsabiliza pela depreciação natural devido ao uso normal ao decorrer do tempo do imóvel ou de qualquer mobília e/ou utensílios alugados juntamente com o Imóvel, a Administradora não tem qualquer responsabilidade sobre danos causados em decorrência de casos

de invasões, roubos, assaltos ou de força maior, como: vendavais, enchentes, incêndios, etc.

**CLÁUSULA 45ª** – Em caso de **alteração contratual durante a vigência desta locação**, como: alteração de data de vencimento, titularidade, etc., a solicitação deverá ser enviada com antecedência mínima de 10 dias para elaboração do **Termo de Aditivo Contratual**, que fará parte integrante deste contrato e deverá conter a assinatura de todas as partes, inclusive da Administradora e o custo deste Aditivo é de **30% do salário mínimo federal**, pagos a título de prestação de serviços à Administradora e será de responsabilidade de quem o solicitar e/ou se beneficiar dele, sendo solicitado e/ou beneficiando o Locatário, o valor pode ser pago à vista à Administradora na data da assinatura do Aditivo ou junto com o vencimento do próximo aluguel, sendo solicitado e/ou beneficiando o Locador, o valor pode ser pago à vista à Administradora na data da assinatura do Aditivo ou descontado do repasse do próximo aluguel.

**CLÁUSULA 46ª** – A Administradora ficará automaticamente isenta de todas as responsabilidades assumidas no presente instrumento, se houver a ocorrência de algumas das hipóteses abaixo citadas, cujo rol é meramente explicativo:

- a) Interrupção ou rescisão do Contrato de Locação do Imóvel, em decorrência das medidas tomadas pelos poderes públicos;
- b) Procedimentos obstativos por parte dos Locadores, impedindo ou limitando o exercício normal da administração do Imóvel, o que, a exclusivo critério da Administradora, poderá ensejar a rescisão do presente instrumento e a cobrança da multa estipulada;
- c) Incêndio, ruína do prédio locado, danos oriundos da ação da natureza, greves e conflito civil;
- d) qualquer outra ocorrência não expressamente prevista neste Contrato, que venha a impossibilitar o prosseguimento da Locação ou deste Contrato, desde que tal ocorrência não possa ser imputada à Administradora;
- e) em caso de rescisão contratual, despejo ou vencimento do Contrato de Locação.

## **DA EXCLUSIVIDADE DE 30 DIAS PARA RELOCAÇÃO**

**CLÁUSULA 47ª** - O Locador concede a esta Administradora a **exclusividade de intermediação de locação pelo período de 30 dias** após a rescisão contratual e efetiva liberação deste imóvel para uma nova locação, **dando a esta Administradora a oportunidade de relocar este imóvel com exclusividade e sem a interferência de outras imobiliárias ou corretores de imóveis ou terceiros**, podendo locar diretamente o imóvel após este prazo com quem desejar, porém se dentro deste prazo o imóvel for locado diretamente pelo locador ou por outras imobiliárias e/ou corretores de imóveis ou terceiros, será devido pelo Locador a esta Administradora a título de indenização a comissão de locação referente a 1 (um aluguel) referente ao valor do último aluguel pago por este Locatário ou do novo valor do novo aluguel locado fora desta Administradora, o que for maior, e será pago no prazo de até 3 (três) dias corridos após o recebimento do primeiro aluguel da nova locação, após este prazo o

pagamento terá multa de 10% acrescidos de juros de 1% ao mês e correção monetária.

## **PROCURAÇÃO PARA REPRESENTAR**

**CLÁUSULA 48ª** - Os Locadores conferem poderes de Procuradora à Empresa Administradora LÍDER PRIME IMÓVEIS LTDA, CRECI 30.266-J, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 14.539.731/0001-14, com sede na Av. Antônio Pires Pimentel, 1660, bairro Jardim Santa Rita de Cássia na cidade de Bragança Paulista, SP, CEP: 12.914-001, poderes para administrar o Imóvel acima descrito, podendo para tanto dita Procuradora promover a ocupação e desocupação do Imóvel, em nome do Locador, estabelecer preço, prazo e condições com o consentimento dos Locadores, firmar Renovação de Contrato de Locação, bem como distrato, aditivos e rescisões, podendo ainda a Procuradora receber importâncias monetárias, dar recibos e quitações, constituir advogado para representar os Locadores, com poderes para o foro em geral, em juízo ou fora dele, transigir, acordar, discordar, desistir, variar de ação, representar os Locadores perante os Locatários em repartições públicas municipais, estaduais e federais, empresas de capitalização e seguros, concessionárias e empresas de telefonia e internet, de água e esgoto, energia elétrica, gás, junto ao Serviço de Proteção ao Crédito em caso de falta de pagamento dos Locatários e de seus Fiaidores (se houver), bem como representar os Locadores em reunião de Condomínio (se houver), em tudo o mais que necessário for para o bom e fiel desempenho deste mandato e caso os Locatário não cumpram pontualmente os compromissos com o pagamento da taxa de condomínios (se houver), consumos de água, energia elétrica, de gás, seguro contra incêndio, de fiança locatícia e demais obrigações, fica a Administradora autorizada a interpor ação de rescisão contratual por infração da Art. 23 da Lei 8.245/1991.

**CLÁUSULA 49ª** - Os Locatários conferem poderes de Procuradora à Empresa Administradora LÍDER PRIME IMÓVEIS LTDA, CRECI 30.266-J, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 14.539.731/0001-14, com sede na Av. Antônio Pires Pimentel, 1660, bairro Jardim Santa Rita de Cássia na cidade de Bragança Paulista, SP, CEP: 12.914-001, poderes para representar os Locatários perante os Locadores, perante as repartições públicas municipais, estaduais e federais, empresas de capitalização e seguros, concessionárias e empresas de telefonia e internet, de água e esgoto, de energia elétrica, de gás, contratar seguro contra incêndio, e de fiança locatícia e suas renovações e incluir as despesas no boleto e/ou cobrar junto com o pagamento do aluguel mensal e solicitar em nome dos Locatários ligação ou desligamento de quaisquer serviços contratados referentes ao Imóvel objeto deste Contrato de Locação.

## **DO FORO**

**CLÁUSULA 50ª** - Fica eleito o Foro da situação do Imóvel, para serem dirimidas as eventuais questões que insurgirem do presente Contrato de Locação, bem

como para a propositura de qualquer ação proveniente do mesmo, renunciando-se, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

**E por estarem assim justos e contratados**, as partes firmam de forma eletrônica



a sua vontade de contratar segundo os Artigos 104 e 107 do Código Civil, que tratam do princípio da liberdade de forma e firmam sua assinatura eletrônica, dando tudo por bom, firme e valioso, para que produza seus efeitos legais, e juntamente com as testemunhas: Julie Ane Ramos Siqueira, e-mail: julie\_ju-n@hotmail.com, RG sob nº. 48.172.525-8 SSP/SP e CPF sob nº. 417.438.698-60 e Adriana Aparecida Amalfi Rodrigues, e-mail: drikaamalfirodrigues@icloud.com, RG sob nº. 33.421.154-2 SSP/SP e CPF sob nº. 294.564.938-14, as partes reconhecem e aceitam a garantia jurídica deste instrumento e sua forma de assinatura dada pela MP 2.200-2/2001, Art. 1º Fica instituída a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP -Brasil, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras.

Bragança Paulista, 29 de junho de 2023

## ASSINATURAS



## LACADOR (A) (ES)

  
*Leonardo Clauz Brocheta*

  
Lrm P. E Empreend.imob.ltda

## LOCATÁRIO (A) (ES)

 CredSign  
2.0

Emerson Nunes Dos Santos

 CredSign  
2.0

*Vania A. M. Dos Santos*

## ADMINISTRADORA / CORRETOR (A) DE IMÓVEIS

 CredSign  
2.0



 CredSign  
2.0

*Sergio Luis Faria Poli*

## TESTEMUNHAS

 CredSign  
2.0

*Noemi De Andrade Paulino*

 CredSign  
2.0

*Adriana A. A. Rodrigues*

## Contrato contrato pdf.pdf

Código do documento #0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc



## Assinaturas

- |   |  |
|---|--|
|  <b>Sergio Luis Faria Poli</b><br>sergiopoli121@gmail.com<br>Assinou                            | <br>Sergio Luis Faria Poli  |
|  <b>Wilson Da Silva</b><br>wilson.liderprime@gmail.com<br>Assinou                              | <br> |
|  <b>Leonardo Clauz Brocheta</b><br>clauzadriana@gmail.com<br>Assinou                          | <br>Leonardo Clauz Brocheta   |
|  <b>Lrm Participações E Empreend.imob.ltda</b><br>rmorales@hedgeconsultoria.com.br<br>Assinou | <br>Lrm P. E Empreend.imob.ltda   |
|  <b>Emerson Nunes Dos Santos</b><br>emerson.nunes.santos@hotmail.com<br>Assinou               | <br>Emerson Nunes Dos Santos  |
|  <b>Vania Aparecida Mira Dos Santos</b><br>vania.mira@yahoo.com<br>Assinou                    | <br>Vania P. M. Dos Santos  |
|  <b>Adriana Aparecida Amalfi Rodrigues</b><br>drikaamalfirodrigues@icloud.com<br>Assinou      | <br>Adriana A. A. Rodrigues   |
|  <b>Noemi De Andrade Paulino</b><br>noemi_paulino@hotmail.com<br>Assinou                      | <br>Noemi De Andrade Paulino  |

## Eventos do documento

### Hash do documento original

(SHA256): 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

Este log pertence única e exclusivamente ao documento de HASH acima

**29/06/2023 16:26:24**

Documento número 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc criado por Sérgio Poli. Email: sergiopoli121@gmail.com

**29/06/2023 16:26:34**

Assinante Sergio Luis Faria Poli (Email: sergiopoli121@gmail.com) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:26:44**

Assinante Wilson Da Silva (Email: wilson.liderprime@gmail.com) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:27:34**

Assinante Leonardo Clauz Brocheta (Email: clauzadriana@gmail.com) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:29:24**

Assinante Lrm Participações E Empreend.imob.ltda (Email: rmorales@hedgeconsultoria.com.br) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:29:56**

Assinante Emerson Nunes Dos Santos (Email: emerson.nunes.santos@hotmail.com) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:30:43**

Assinante Vania Aparecida Mira Dos Santos (Email: vania.mira@yahoo.com) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:30:59**

Assinante Adriana Aparecida Amalfi Rodrigues (Email: drikaamalfirodrigues@icloud.com) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:31:13**

Assinante Noemi De Andrade Paulino (Email: noemi\_paulino@hotmail.com) foi adicionado ao documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:36:01**

Assinante Sergio Luis Faria Poli (Email: sergiopoli121@gmail.com) recebeu documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:41:15**

Assinante Wilson Da Silva (Email: wilson.liderprime@gmail.com) recebeu documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**01/07/2023 13:19:04**

Assinante Leonardo Clauz Brocheta (Email: clauzadriana@gmail.com) recebeu documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:58:24**

Assinante Lrm Participações E Empreend.imob.ltda (Email: rmorales@hedgeconsultoria.com.br) recebeu documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 21:29:02**

Assinante Emerson Nunes Dos Santos (Email: emerson.nunes.santos@hotmail.com) recebeu documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 21:30:29**

Assinante Vania Aparecida Mira Dos Santos (Email: vania.mira@yahoo.com) recebeu documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:36:54**

Assinante Adriana Aparecida Amalfi Rodrigues (Email: drikaamalfirodrigues@icloud.com) recebeu documento

---

**Hash do documento original**

(SHA256): 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

---

Este log pertence única e exclusivamente ao documento de HASH acima

0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**30/06/2023 08:22:28**

Assinante Noemi De Andrade Paulino (Email: noemi\_paulino@hotmail.com) **recebeu** documento  
0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

**29/06/2023 16:35:20**

O documento 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc recebeu o status de **aceito**

---

**Hash do documento original**

(SHA256): 0cd5887af010f5de78f3991ba035ebc80dde767e9a1c1902b70dddcf156d89cc

---

Este log pertence única e exclusivamente ao documento de HASH acima



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>51.443.483/0001-30</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>17/07/2023</b>
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL <b>EMWA - SERVICOS DE ESTETICA, LUBRIFICACAO AUTOMOTIVA E GUARDA DE VEICULOS LTDA</b>
---

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>EMWA</b>	PORTE <b>ME</b>
---	--------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>45.20-0-05 - Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores</b>
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>52.23-1-00 - Estacionamento de veículos</b>
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>
---

LOGRADOURO <b>R CORONEL ASSIS GONCALVES</b>	NÚMERO <b>179</b>	COMPLEMENTO <b>*****</b>
--	----------------------	-----------------------------

CEP <b>12.900-480</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>CENTRO</b>	MUNICÍPIO <b>BRAGANCA PAULISTA</b>	UF <b>SP</b>
--------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>EMWA_SERVICOS@HOTMAIL.COM</b>	TELEFONE <b>(19) 3832-6259</b>
---	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) <b>*****</b>
---

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>17/07/2023</b>
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL
------------------------------

SITUAÇÃO ESPECIAL <b>*****</b>	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL <b>*****</b>
-----------------------------------	---

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **18/07/2023** às **09:53:45** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

JUCESP PROTOCOLO  
2.306.670/23-7

**EMWA – SERVIÇOS DE ESTÉTICA, LUBRIFICAÇÃO AUTOMOTIVA  
E GUARDA DE VEÍCULOS LTDA**

**1ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**EMERSON NUNES DOS SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime da Comunhão parcial de bens, empresário, nascido em 09/10/1979, natural de São Paulo/SP, portador da CNH sob nº 02557189963, emitida pelo Detran/SP, e inscrito no CPF. nº 285.232.438-52, residente e domiciliado à Rua Butias nº 10, Parque Olivio Franceschini, Município de Hortolândia, Estado de São Paulo, CEP 13.189-228.

**WALDEI PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime da Comunhão parcial de bens, empresário, nascido em 15/03/1975, natural de Arraias/TO, portador da Cédula de Identidade RG. 27.121.014-X/SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 164.904.258-23, residente e domiciliado à Rua Monsenhor Lelio Zappa nº 23, Jardim Vista Alegre, Bragança Paulista, Estado de São Paulo, CEP 12.922-433.

Únicos sócios componentes da Sociedade Empresaria Limitada denominada **EMWA – SERVIÇOS DE ESTÉTICA, LUBRIFICAÇÃO AUTOMOTIVA E GUARDA DE VEÍCULOS LTDA**, com sede e foro à Rua Coronel Assis Gonçalves nº 179, Centro, Município de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, Cep. 12.900-480, com Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP – sob nº 35261775081 em 17/07/2023, , inscrita no CNPJ sob nº 51.443.483/0001-30, resolvem de comum acordo a proceder as seguintes alterações conforme cláusulas a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CESSÃO DE QUOTAS**

Retira-se da sociedade, neste ato, por sua livre e espontânea vontade o sócio **WALDEI PEREIRA DOS SANTOS**, devidamente qualificado no preâmbulo deste instrumento, cedendo e transferindo a totalidade de suas quotas de capital que possui na sociedade equivalente a 25.000 (Vinte mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, que perfazem o valor total de **R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil Reais)** para o sócio remanescente **EMERSON NUNES DOS SANTOS**, devidamente qualificado no preâmbulo deste instrumento, o qual efetua o pagamento das quotas adquiridas neste ato, em moeda corrente do país, dando e recebendo assim o sócio cedente, plena, geral e irrevogável quitação de todos os seus direitos e obrigações que possuía na sociedade.

*Handwritten signature*



JUL 23

7 0 23

**EMWA – SERVIÇOS DE ESTÉTICA, LUBRIFICAÇÃO AUTOMOTIVA  
E GUARDA DE VEÍCULOS LTDA**

JUL 23

**EMERSON NUNES DOS SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime da Comunhão parcial de bens, empresário, nascido em 09/10/1979, natural de São Paulo/SP, portador da CNH sob nº 02557189963, emitida pelo Detran/SP, e inscrito no CPF. nº 285.232.438-52, residente e domiciliado à Rua Butias nº 10, Parque Olivio Franceschini, Município de Hortolândia, Estado de São Paulo, CEP 13.189-228.

**CLAUSULA PRIMEIRA – DA DENOMINAÇÃO E ENDEREÇO.**

A sociedade empresaria limitada girará sob a denominação "**EMWA – SERVIÇOS DE ESTÉTICA, LUBRIFICAÇÃO AUTOMOTIVA E GUARDA DE VEÍCULOS LTDA**", com sede e foro à Rua Coronel Assis Gonçalves nº 179, Centro, Município de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, Cep. 12.900-480, podendo abrir filiais, escritórios e depósitos dentro e fora do território nacional a critério dos sócios.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA ATIVIDADE.**

A sociedade tem como exploração do ramo de atividade de: **SERVIÇOS DE LAVAGEM, POLIMENTO, ESTÉTICA, LUBRIFICAÇÃO AUTOMOTIVA E GUARDA DE VEÍCULOS.**

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE DURAÇÃO.**

O prazo de duração da sociedade será por tempo indeterminado, tendo seu início em 13 de Julho de 2.023.

**CLAUSULA QUARTA – DO CAPITAL SOCIAL.**

O capital social que é de **R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais)** divididos em 50.000 (cinquenta mil) quotas de R\$ 1,00 (Um Real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas neste ato em moeda corrente do país, ficando distribuído entre os sócios da seguinte forma:

NOME	QUOTAS	VALOR	PERCENTUAL
EMERSON NUNES DOS SANTOS	50.000	50.000,00	100%
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000,00</b>	<b>100%</b>

JUNTA

DE

**Parágrafo Único:** a responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, conforme artigo 1.052 da Lei 10.406/2002.

1

#### **CLAUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO.**

A administração da sociedade será exercida exclusivamente pelo sócio **EMERSON NUNES DOS SANTOS** designando-se o cargo de administrador que se incumbirá de todas as operações e representará a sociedade ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente, cabendo a responsabilidade e a representação Ativa e Passiva da sociedade, em Juízo ou fora dele, podendo praticar todos os atos compreendidos no objetivo social, ficando vedado o uso da denominação social, em negócios estranhos aos fins sociais.

**Parágrafo único:** Nos termos do artigo 1.061 da Lei 10.406/2002, fica permitida a alteração deste contrato para a nomeação de administradores não integrantes do quadro societário, desde que aprovado por dois terços dos sócios.

#### **CLAUSULA SEXTA – DO PRÓ-LABORE.**

Somente o sócio **EMERSON NUNES DOS SANTOS** terá direito a uma retirada mensal a título de Pró-labore, cujo valor será fixado periodicamente, obedecendo aos limites estabelecidos pela legislação do Imposto de Renda.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO EXERCÍCIO SOCIAL.**

O exercício social coincidirá com o ano calendário, terminado em trinta e um de dezembro de cada ano, quando serão procedidos o levantamento do balanço geral e a apuração de resultados, em conformidade com as disposições legais pertinentes, e os lucros e ou prejuízos serão apurados entre os sócios, na proporção de suas quotas do Capital Social.

**Parágrafo Único:** Ficando dispensando a publicação do balanço da lei vigente.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA RETIRADA E FALECIMENTO.**

A retirada de qualquer um dos sócios, não acarretará na dissolução da sociedade, devendo o sócio que deseja retirar-se oferecer preferencialmente suas quotas ao sócio remanescente, o qual dará prosseguimento à sociedade, caso o sócio remanescente não tenha interesse poderá o sócio retirante oferecer suas quotas a outro sócio que será admitido. Na hipótese de falecimento, os herdeiros do falecido exercerão direito as cotas, será preservado aos mesmos o direito aos lucros auferidos na proporção da participação societária de cada um, bem como deverão suportar eventuais prejuízos caso ocorram. A administração da sociedade será discutida à época entre os sócios, caso não haja nenhuma oposição do sócio remanescente. Não havendo interesse dos herdeiros em participar da sociedade, o sócio remanescente, os pagará o valor de suas cotas

2/

E

JUN 23

2023

sociais e seus eventuais lucros com base em balanço levantado na data do óbito, em 36 (trinta e seis) parcelas fixas mensais.

11

#### **CLÁUSULA NONA – DA TRANSFERÊNCIA E CESSÃO DE QUOTAS.**

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado em igualdade de condições e preço o direito de preferência para a sua aquisição.

§ 1º. – A alteração contratual depende do consentimento expresso ou tácito de todos os sócios. No caso de um dos sócios com atos de inegável gravidade colocar em risco a continuidade da empresa este poderá ser excluído da sociedade conforme decisão dos sócios.

§ 2º. – A exclusão somente poderá ser determinada em reunião especialmente convocada para este fim, ciente o acusado em tempo hábil para permitir seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

§ 3º. – Será também de pleno direito excluído da sociedade o sócio declarado falido, ou aquele cuja quota tenha sido liquidada para o pagamento de credor particular do sócio.

#### **DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS**

##### **CLAUSULA DÉCIMA.**

A retirada, exclusão ou morte do sócio, não o exime, ou a seus herdeiros, da responsabilidade pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos averbada a resolução da sociedade.

##### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.**

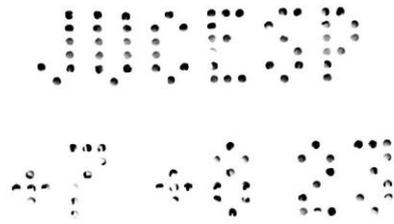
A regência supletiva da sociedade limitada dar-se-á pelas normas regimentais da Sociedade-Anônima.

##### **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA – DA REUNIÃO.**

As deliberações dos sócios sempre que for necessário, serão tomadas através de reunião, mediante convocação do sócio majoritário ou pelos sócios minoritários cujas quotas formem pelo menos um quinto do capital social, e suas resoluções ou decisões constarão no livro de "Atas de Reuniões da Diretoria". Para que deliberação seja válida será necessária a presença da maioria societária.

**Parágrafo Primeiro:** Os casos previstos no caput desta cláusula para a modificação do contrato social, a incorporação, a fusão e a dissolução da sociedade ou cessação do estado de liquidação, será necessária a aprovação de no mínimo três quartos do capital social.

**Parágrafo Segundo:** A reunião torna-se dispensável quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto dela.



**CLAUSULA DECIMA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES SOCIAIS.**

Segundo remissão determinada pelo artigo 1.054 da Lei 10.406/2002 ao artigo 997 da mesma legislação, fica expresso que os sócios não respondem, subsidiariamente pelas obrigações sociais.

**CLAUSULA DECIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO.**

A sociedade poderá ser extinta pelo consenso unânime dos sócios ou por decisão de ¾ do capital social.

**Parágrafo único:** Em caso de extinção da sociedade, será apurado o balanço e os bens, direitos e obrigações serão atribuídos na proporção da participação dos sócios no Capital.

**CLAUSULA DECIMA QUINTA – DO FORO.**

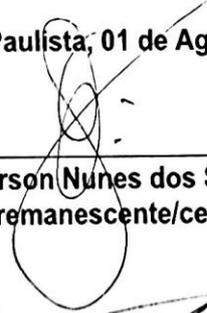
Fica eleito o foro da Comarca de **Bragança Paulista/SP**, para dirimir qualquer ação fundada no presente contrato.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA – DA DECLARAÇÃO CRIMINAL.**

Os Administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

E, por assim estarem justos e contratados assinam o presente instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor, para que produza os efeitos legais.

**Bragança Paulista, 01 de Agosto de 2.023**

  
\_\_\_\_\_  
**Emerson Nunes dos Santos.**  
**Sócio remanescente/cessionário**

  
\_\_\_\_\_  
**Waldei Pereira dos Santos.**  
**Sócio retirante/cedente.**



**POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORPO DE BOMBEIROS**  
**CERTIFICADO DE LICENÇA DO CORPO DE BOMBEIROS**



**CLCB Nº: 1053604**

**O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE CERTIFICADO DE LICENÇA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Projeto Nº:** 159128/3507605/2023  
**Endereço:** RUA CORONEL ASSIS GONÇALVES **Nº:** 179  
**Complemento:** **Bairro:** CENTRO  
**Município:** BRAGANCA PAULISTA  
**Ocupação:** COMERCIAL - COMÉRCIO COM BAIXA CARGA DE INCÊNDIO  
**Proprietário:** EMWA - SERVIÇOS DE ESTETICA  
**Responsável pelo Uso:** EMWA - SERVIÇOS DE ESTETICA  
**Responsável Técnico:**   
**CREA/CAU:** **ART/RRT nº:**  
**Área Total (m²):** 30,00 **Área Aprovada (m²):** 30.00  
**Nº de Pavimentos:** 1  
**Validade:** 10/08/2026

**OBSERVAÇÕES:**

1. Para as edificações de baixo potencial de risco, nos termos da IT nº 42, expede-se o presente Certificado de Licença, que substitui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para todos os fins.
2. Os dados do presente Certificado de Licença foram fornecidos pelos responsáveis acima, que apresentaram ao Corpo de Bombeiros a documentação obrigatória nos termos da IT nº 42.
3. A alteração de qualquer dado, tais como endereço, área e ocupação, implica na perda da validade do presente Certificado de Licença e obriga o proprietário ou responsável pelo uso a renovar a solicitação.
4. Aos responsáveis compete, antes da ocupação da edificação, dimensionar e instalar as medidas de Segurança contra Incêndio nos termos do Regulamento de Segurança contra Incêndio do Estado de São Paulo.
5. O Corpo de Bombeiros pode, a qualquer tempo, proceder a verificação das informações e das declarações prestadas pelos responsáveis, inclusive por meio de vistorias à edificação e de solicitação de documentos adicionais.
6. O Corpo de Bombeiros pode cassar o presente Certificado de Licença, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, sempre que constatar situação de risco iminente à vida, ao meio ambiente ou ao patrimônio, ou ainda, no caso de reincidência infracional, de fraude, de resistência ou de embaraço à fiscalização.
7. Proibida a utilização de botijão de GLP de 13kg no interior da edificação.

NOTAS: 1) O CLCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o CLCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do CLCB, independente das responsabilidades civis e criminais.



Braganca Paulista, 10 de Agosto de 2023

Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros "[www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)", ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP" .



**Braz Fonseca**  
a r q u i t e t o u r b a n i s t a



**MEMORIAL DESCRITIVO**

- Obra** Projeto para Construção de um prédio de “ uso comercial” (Atividade Estacionamento).
- Localização** Rua Coronel Assis Gonçalves, esq. C/ a R. Monsenhor Koli  
Bairro: Centro – Bragança Paulista-S.P.
- Inscrição Proprietários** RMORALES Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e Fábio Luis Brocheta.
- 01 – Natureza da Obra** Trata-se da construção de uma Guarita, e pavimentação para atividade de um estacionamento.
- 02 – Implantação** A implantação se dará em um andar apenas, com a guarita e seus anexos( wc’s e depósito), e vagas para 36 veículos.
- 03 – Fundações** Serão executados brocas; sapatas e vigas baldrames em concreto armado com ferro CA50.
- 04 – Impermeabilização** Serão impermeabilizados todas as superfícies em contato com o solo, assim como muros. As alvenarias externas serão impermeabilizadas até 0,50 metros do piso, com argamassa acrescida de impermeabilizante da marca *vedacit* ou similar em duas demãos, e após receberá demão de *neutrol* ou similar.
- 05 – Estrutura** Serão executados pilares e vigas em concreto armado com ferro CA50 e em estrutura metálica de acordo com o projeto estrutural. A laje será pré-moldada.
- 06 – Alvenaria** Será em blocos de concreto, assentados em argamassa mista de cal, cimento e areia.

Eng.º Claudimar Romão  
resp. / Secretária de Obras  
Mugib de Oliveira Santos  
CREA - 0601015945

**Braz Fonseca**  
arquiteto urbanista



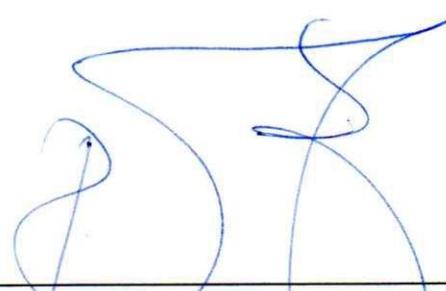
- 07 – Cobertura** Será em telhas metálicas sobre estrutura de aço.
- 08 – Caixa d'água** O reservatório da caixa d'água terá uma torre superior aos wc's (*vide Projeto Completo - Cortes*), e de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.
- 09 – Instalações Elétricas** Serão executadas através de condutores e caixas de PVC embutido na alvenaria, em canaletas fixadas na estrutura do telhado, e embutidas no piso, conforme o projeto de Elétrica, e em acordo com as normas da empresa concessionária.
- 10 – Instalações hidráulicas** A instalação hidráulica será em tubos de PVC de acordo com o projeto hidráulico.
- 11 – Instalações Sanitárias** As instalações sanitárias serão em tubos de PVC, caixas de inspeção em alvenaria e impermeabilizadas, de acordo com o projeto sanitário, e em acordo com as normas da empresa concessionária.
- 12 – Revestimento** As faces externas serão revestidas com argamassa mista de cal cimento e areia desempenada com feltro, As áreas internas serão revestidas com argamassa mista de cal cimento e areia desempenada e com aplicação de gesso, salvo os wc's que serão revestidos com cerâmica vidrificada até o teto.
- 13 – Pisos** O piso será em cerâmica na guarita e anexos. O piso, no estacionamento e no acesso à ele será em piso asfáltico.
- 14 – Esquadrias** As esquadrias e as portas serão de alumínio.
- 15 – Pintura** Todas as paredes externas, paredes internas receberão pintura em duas demãos de tinta látex PVA sobre a massa (salvo as paredes que possuírem revestimento cerâmico).

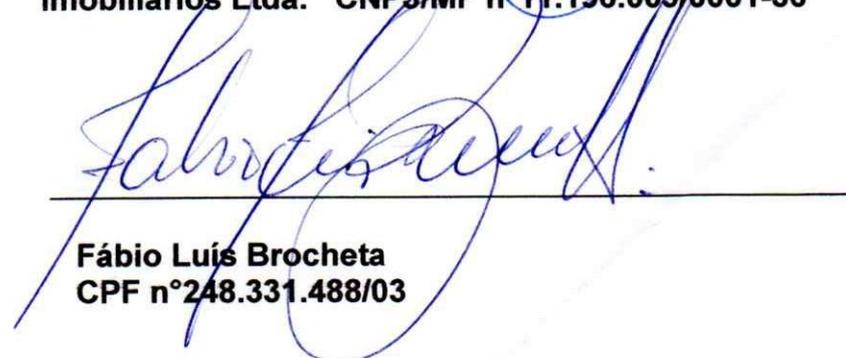
**Braz Fonseca**  
arquiteto urbanista



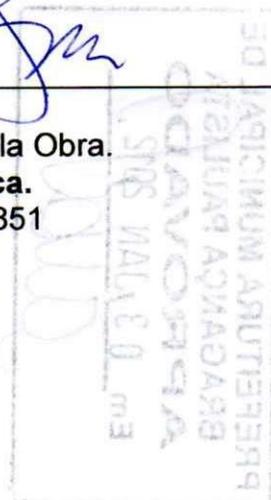
**16 – Limpeza**

Serão retirados todos os detritos provenientes da construção, serão limpos e lavados todos os pisos cerâmicos, vidros e etc...

  
\_\_\_\_\_  
**RMORALES Participações e Empreendimentos  
Imobiliários Ltda. CNPJ/MF nº11.196.009/0001-36**

  
\_\_\_\_\_  
**Fábio Luís Brocheta  
CPF nº248.331.488/03**

  
\_\_\_\_\_  
**Autor do Projeto e Responsável pela Obra.  
Arq. Braz Fabiano Freitas Fonseca.  
Crea - 50609687 62 / D. - I.M. 028851  
A.R.T. 92221220110890349**





Braz Fonseca  
arquiteto urbanista

São Paulo, 03 de Janeiro de 2012.

10 - 1/2012

MORALES Participações e Empreendimentos  
Imobiliários Ltda. CNPJ nº 11.152.042/0001-38

Fábio Luis Bracheta  
CPF nº 028.431.188/03

**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
BRAGANÇA PAULISTA  
APROVADO**  
Em 03/JAN 2012.

Eng.º Claudimar Nogueira de Oliveira Santos  
Resp. / Secretaria M. de Obras  
CREA - 0601015945

AR.T. 82221250 (18/02/12)  
C.B. - 5060887 62 10 - 11  
Ar.º Braz Fabiano Freitas  
Autor. do Projeto e Respons.