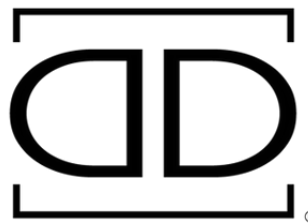


**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (EIV - RIV)**



DUAL SCREEN

**DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO
LTDA**

**MATHEUS CARDOSO
ENGENHEIRO CIVIL**

BRAGANÇA PAULISTA - SP, MARÇO 2023

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A seguinte empresa instalada tem como foco a fabricação de telas de projeção e painéis espelhados e/ou pintados para televisor conforme descrito no cadastro nacional de pessoa jurídica em seu CNAE principal (26.70-1-02 - Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos, peças e acessórios). Possui também como atividades secundárias 23.19-2-00 - Fabricação de artigos de vidro; 31.01-2-00 - Fabricação de móveis com predominância de madeira; 33.29-5-01 - Serviços de montagem de móveis de qualquer material; 43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica; 46.49-4-02 - Comércio atacadista de aparelhos eletrônicos de uso pessoal e doméstico; 47.43-1-00 - Comércio varejista de vidros; 47.44-0-05 - Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente; 47.53-9-00 - Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo; 47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente; 95.21-5-00 - Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico.

1.2 IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

RAZÃO SOCIAL: DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA

CNPJ: 47.097.819/0001-82

ENDEREÇO COMPLETO: RUA ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELLOS, 503 - LAVAPÉS - BRAGANÇA PAULISTA/SP - CEP: 12903-010

CONTATO DOS RESPONSÁVEIS LEGAIS:

FELIPE	FERNANDES	–	(11)	97774-9406	–
comercial@dualscreen.com.br					
JÉSSICA	FERNANDES	–	(11)	97238-2261	–
financeiro@dualscreen.com.br					
RODNEY	FERNANDES	–	(11)	99884-9750	–
diretoria@dualscreen.com.br					

1.3 IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

NOME COMPLETO: MATHEUS HENRIQUE CARDOSO FERREIRA

ENDEREÇO COMPLETO: RUA CORONEL LUIS LEME, 490 – JARDIM SANTA RITA DE CÁSSIA – BRAGANÇA PAULISTA/SP – CEP: 12914-010

CREA: 5071035630/SP

TELEFONE PARA CONTATO: (11) 99855-1455

EMAIL: matheusc922@gmail.com

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO

2.1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empresa localizada na Rua Advogado Zeferino Vasconcelos, 503 – Lavapés – Bragança Paulista/SP. O acesso a empresa só se faz possível através de uma entrada vinda do sentido centro da cidade para o bairro, isso ocorre devido ao fato de a rua ser sem saída.

Localização do empreendimento com classificação hierárquica das vias.



LEGENDA VIAS

VIAS ARTERIAIS	
VIAS RÁPIDAS	
VIAS EXPRESSAS	
VIAS REGIONAIS	

FONTE: Mapa área urbana da cidade de Bragança Paulista (Classificação hierárquica das vias).

Localização do empreendimento e seu entorno em um raio de 500m



FONTE: Google Earth Pro (2023).

2.2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento está situado em um barracão de padrão fabril, sendo a área térrea para produção e o pavimento superior (mezanino) para os escritórios. Diariamente são praticadas funções através do setor de produção com o intuito de fabricar itens como: telas de projeção, películas para projeção, painéis espelhados ou pintados para televisor, portas para móveis, corte de vidros em geral e embalagens de madeiras. Já o setor administrativo conta com equipes de marketing, comercial e vendas, financeiro, compras, planejamento e projetos, logística e recursos humanos. Existe também uma cozinha na empresa, para acomodar a equipe geral para almoços diários.

O local conta com uma área de carga e descarga para a entrada de fornecedores e clientes, 07 vagas para motos e 03 vagas para carros, sendo esses acessados pelo portão de secundário, sendo o mesmo o portão de cargas. O portão primário, que no caso trata-se de um portão

social, é comumente utilizado para receber documentos e encomendas pequenas.

Vista aérea do empreendimento.



FONTE: Google Earth Pro (2023).

2.3 SÍNTESE DOS OBJETIVOS DO EMPREENDIMENTO

Com fundação em 2006, a DUAL Screen se tornou ao longo dos anos a maior empresa do Brasil especializada em projeção de imagem em vidro. Trabalhando com pessoal especializado na orientação técnica desde o início do projeto até sua execução final, a DUAL Screen garante o melhor resultado da imagem projetada, estética e funcional em se tratando de imagens em vidro. A DUAL Screen tem desde a sua fundação foco exclusivo na satisfação plena de seus clientes e parceiros, motivo que a levou a ser atualmente a empresa mais técnica e confiável no segmento de Áudio e Vídeo no mercado Nacional. Agradecemos a todos os parceiros e amigos que conseguiram fazer da DUAL Screen uma empresa que se orgulha de poder atuar neste segmento e de cada vez mais contribuir com produtos de qualidade e confiabilidade total.

O seguinte empreendimento busca desenvolver-se perante ao meio tecnológico e estético em um nicho de mercado ainda pouco acessível e

explorando pela maioria das pessoas, por se tratar de um produto de lazer/luxo, o mercado a nível Brasil busca atender mais as grandes capitais e seus entornos, e esse tipo de comércio traz maior tipo de visibilidade destes centros para a cidade Bragança Paulista por se tratar da cidade onde se estabelece a matriz deste empreendimento.

2.4 OUTRAS INFORMAÇÕES

Após uma avaliação técnica foi possível concluir que o ambiente se enquadra às necessidades do empreendimento, já que seu porte em relação à sua implantação não causa impacto direto no aspecto ambiental, social e de tráfego.

Todo o descarte dos resíduos é feito através dos procedimentos adequados, utilizando-se de métodos de descartes apropriados para materiais reciclados.

Vale salientar que a empresa oferece aos colaboradores toda a aparelhagem necessária para o desenvolvimento das funções junto aos seus respectivos equipamentos de proteção individual, oferece também benefícios como cestas básicas, plano médico, almoço na empresa e vale transporte.

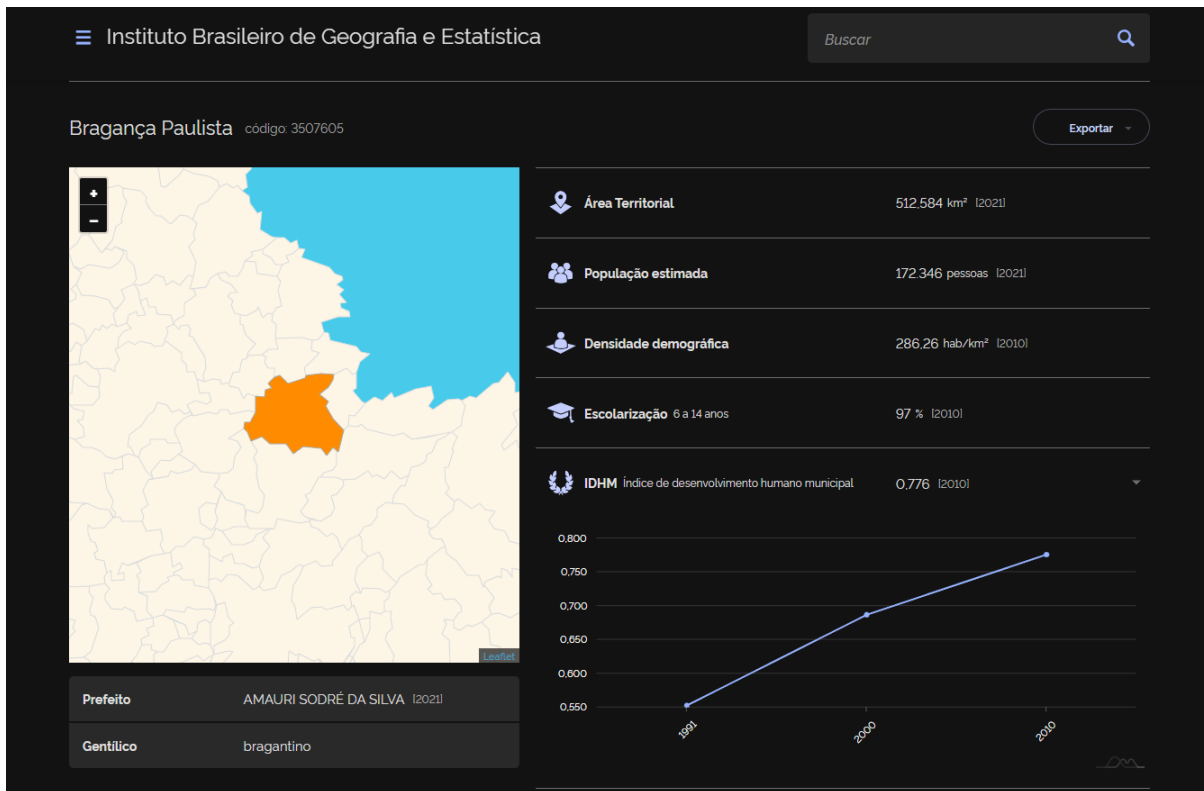
O empreendimento conta apenas com um veículo para a entrega de seus produtos na região.

3. ASPECTOS MÍNIMOS A SEREM ANALISADOS

3.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Bragança Paulista possui uma população estimada de 172.346 pessoas (2021), porém, no último censo feito, em 2010, a população era de 146.744 pessoas possuindo então uma densidade demográfica de 286,26 hab./km². Através destes dados é possível concluir que as demandas geradas pelo empreendimento não terão impactos significativos já que a grande maioria das vendas são feitas fora da cidade. Vale salientar também que, os impactos de um possível adensamento populacional são ainda mais reduzidos, já que a empresa conta em média com apenas 15 funcionários.

Dados IBGE.



FONTE: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/braganca-paulista.html> (IBGE).

3.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

As seguintes informações foram obtidas através de um mapa elaborado pela prefeitura da cidade de Bragança Paulista, elas serão exemplificadas através de imagens de mapas que mostram equipamentos urbanos e comunitários estabelecidos em um raio de 500m do empreendimento.

Dentro da área de estudo, é possível identificar três escolas, sendo a mais próxima a Escola Estadual Cásper Líbero, a mesma está situada a aproximadamente 275 m de distância do empreendimento, já a segunda mais próxima é Escola Municipal Adalmir Elias Duaik com uma distância aproximada de 415m do empreendimento, e a mais distante, mas ainda dentro da área de atuação do estudo, a Escola Municipal Dr. Prof. Des. Paulo Sergio Fernandes De Oliveira, que se encontra a aproximadamente 475 m de distância do ambiente onde o empreendimento se encontra instalado atualmente.

The map shows the Vila Gato area in São Paulo, Brazil. A red arrow points to a red dot on Avenida Paulista, labeled 'DUAL SCREEN'. The map includes various streets and landmarks like Vila Gato, Vila Virgínia, Vila Santa Clara, and Vila Marchetti.

A Unidade Básica de Saúde (UBS) da Vila Motta, conhecida como Unidade De Saúde Da Família Enfermeiro Ângelo Baratella, encontra-se dentro da área de estudo a uma distância de aproximadamente 450m.

The map shows the Vila Gato neighborhood in São Paulo, Brazil. A red arrow points to a red dot on Rua Cândido Portinari, labeled 'DUAL SCREEN'. The map includes various streets like Avenida dos Gomes, Rua da Rocha, and Rua da Silva, and nearby areas like Vila Motta, Vila Virgínia, and Vila Gesuato.

Fonte: Mapa área urbana de Bragança Paulista (equipamentos de esporte)

A uma distância de aproximadamente 400m é possível identificar conforme indicado no documento fornecido através do site da cidade de Bragança Paulista um equipamento cultural identificado como biblioteca municipal, porém a mesma foi realocada para outro local e o documento ainda não foi atualizado. Atualmente neste mesmo prédio encontra-se outro equipamento público, a câmara municipal de Bragança Paulista.

As demandas geradas pelo empreendimento não terão um impacto significativos, levando em consideração as previsões com base na pequena quantia de colaboradores e a baixa presença de clientes devido a metodologia comercial de vendas aplicada pela empresa, portanto pode-se concluir que os impactos gerados na vizinhança não irão interferir no dia a dia das pessoas que ali transitam ou residem.

3.3 AVALIAÇÃO DA DEMANDA GERADA PELO EMPREENDIMENTO

Levando em consideração o baixo número de funcionários presentes no ambiente de trabalho, que neste caso é inferior a 15 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.

4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O imóvel está estabelecido na Rua Advogado Zeferino Vasconcelos, 503 - Lavapés - Bragança Paulista/SP. O mesmo possui número de registro de matrícula M-54.644 e inscrição municipal 1.15.05.14.0020.0190.00.00 no cartório de registro de imóveis.

De acordo com a Lei complementar 893 de janeiro de 2020, está descrito no capítulo IV que se diz respeito às diretrizes do zoneamento urbano através do ART. 207 e ART 208. e com o auxílio dos anexos MAPA I – Macrozoneamento e MAPA II – Zoneamento o imóvel está situado na Macrozona Urbana (MZU), na Zona de desenvolvimento urbano (ZDU 1) - Z8C4/Z9M5. A mesma define o seu uso de acordo com o ART 99. da lei complementar 556 de 2007 junto ao ANEXO VIII – Quadro I como Zona Mista (ZM), sendo aquelas compostas por usos definidos nas zonas residenciais, comerciais ou industriais, a estrutura se enquadra em nível III, sendo edificações comerciais e de prestação de serviços individualizadas, conjuntos de edificações comerciais e de prestação de serviços sem áreas coletivas ou condomínios comerciais e de prestação de serviços urbanizados.

O terreno onde está estabelecido o empreendimento possui 1060 m² e o prédio construído no mesmo possui 720m², totalizando 68% de área estrutural construída, formando um galpão no padrão industrial

O imóvel faz divisa em ambas as laterais com barracões do mesmo padrão, não possuindo divisa alguma com ambientes residenciais e isso se estende pela sua quadra inteira, possuindo apenas ambientes industriais, logísticos, depósitos e comerciais.

Fachada do imóvel onde encontra-se estabelecido o atual empreendimento



FONTE: Google Earth Pro (2023).

5. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por se tratar de um lugar de fácil acesso e bem próximo a pontos primordiais da cidade de Bragança Paulista, é evidente que a valorização deste imóvel seja inevitável, vale ressaltar também que a cidade se encontra em um ponto estratégico logístico próximo a grandes centros comerciais, como a cidade de São Paulo e a divisa com o estado de Minas Gerais, trazendo benefícios logísticos valiosos para o imóvel.

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.

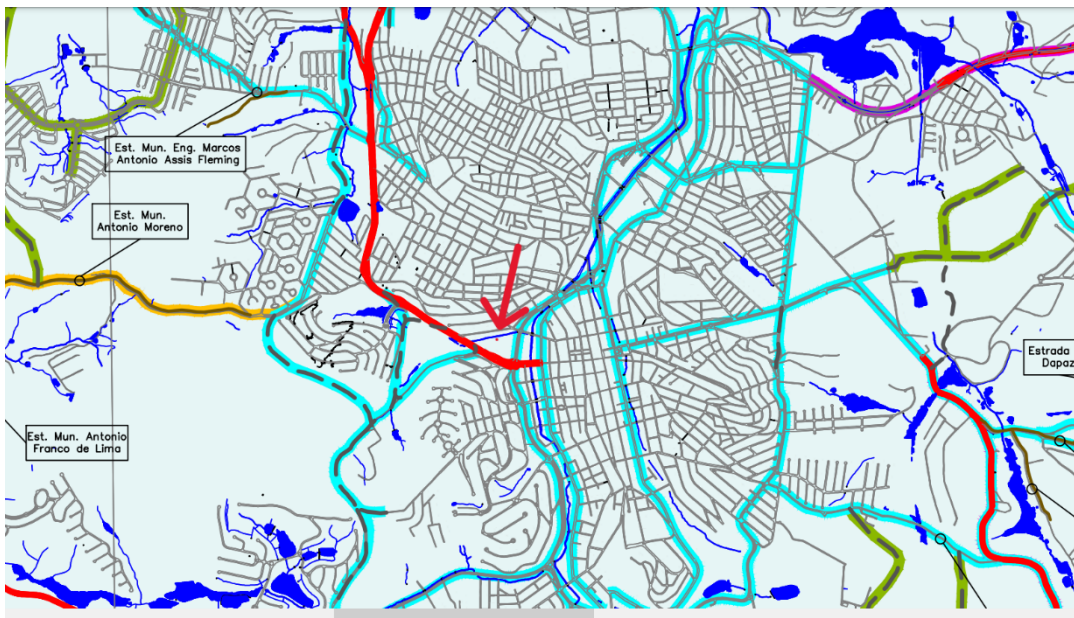
6. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

O local onde se estabelece o empreendimento se encontra próximo a zona central da cidade e para o seu acesso existe apenas uma entrada, por se tratar de uma rua sem saída. Entretanto, a mesma está interligada a Avenida dos Imigrantes, que atualmente é uma das principais avenidas da cidade, atravessando-a quase que inteiramente. Existe também uma proximidade muito grande com a Rodovia Capitão Bardoino e Avenida Plínio Salgado, que interligam bairros mais distantes e até mesmo cidades vizinhas ao empreendimento com facilidade e agilidade. 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.

As vias acima citadas são todas pavimentadas em sua totalidade, facilitando assim o deslocamento até o acesso do local. A sinalização encontra-se bem preservada, por se tratar de vias de intenso fluxo diário.

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.

Mapa e legenda de diretrizes viárias Bragança Paulista.



LEGENDAS

	Principais Rodovias
	Estrada Municipal
	Limite Municipal
	Corpos d'água
	Vias Regionais
	Vias Arteriais
	Vias Arteriais Secundárias
	Vias Rurais Coletoras
	Novos Trechos à Implantar

FONTE: Plano Diretor – Lei complementar nº 893/2020 (ANEXO I MAPA 5 – DIRETRIZES VIÁRIAS).

A empresa oferece um estacionamento que comportam 07 motos e 03 carros, podendo ser expandido em uma eventual necessidade, já que atualmente este número atende a necessidade de uso da instituição.

Atualmente os ônibus circulares são de responsabilidade da JTP Transportes, que oferece na região do empreendimento diversos pontos de ônibus, sendo os mais utilizados pelos colaboradores os pontos da Avenida dos Imigrantes, próximo a loja de auto peças Rey Maco Cham, e o ponto da Rod. Capitão Barduino, próximo ao posto Tasca. Caso haja a necessidade de uma rota mais extensa para as zonas

Ponto de Ônibus da Avenida dos Imigrantes.



FONTE: Google Earth Pro (2023).

Ponto de Ônibus da Rod. Capitão Bardoino



FONTE: Google Earth Pro (2023).

Linhas disponíveis atualmente no entorno do empreendimento:

- 112 PARQUE DOS ESTADOS / USF
- 115 JARDIM DAS PALMEIRAS / USF (VIA JD. SÃO MIGUEL)
- 118 JARDIM IGUATEMI / TABOÃO
- 123 JARDIM SÃO MIGUEL / TABOÃO

7. VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO

A estrutura do empreendimento constitui-se em um galpão industrial tendo em seu nível térreo uma área de produção com setores bem definidos, áreas de iluminação e ventilação natural através de janelas e portas em todos os ambientes, gerando assim uma insolação aceitável em todos os setores durante diversos horários do dia. Já a parte superior que no caso são os escritórios, se estabelecem sobre um mezanino com dois acessos distintos através de escadas onde o mesmo ocupa quase que a totalidade do vão livre predial, vale ressaltar que o mesmo conta com 05 salas de escritório com janelas, sendo fechadas por divisórias e portas de vidro. O outro lado do mezanino, conta com uma área livre que possui também janelas de iluminação. A cozinha está situada também em um pavimento superior do mesmo nível do mezanino, porém sob uma estrutura de alvenaria, vale ressaltar que a mesma possui janelas espaçosas para a entrada de luz e ventilação natural.

A volumetria do edifício em relação ao seu entorno faz com que galpão se enquadre com o padrão dos galpões industriais da rua, onde a maioria das estruturas presente neste ambiente em específico segue este alinhamento vertical.

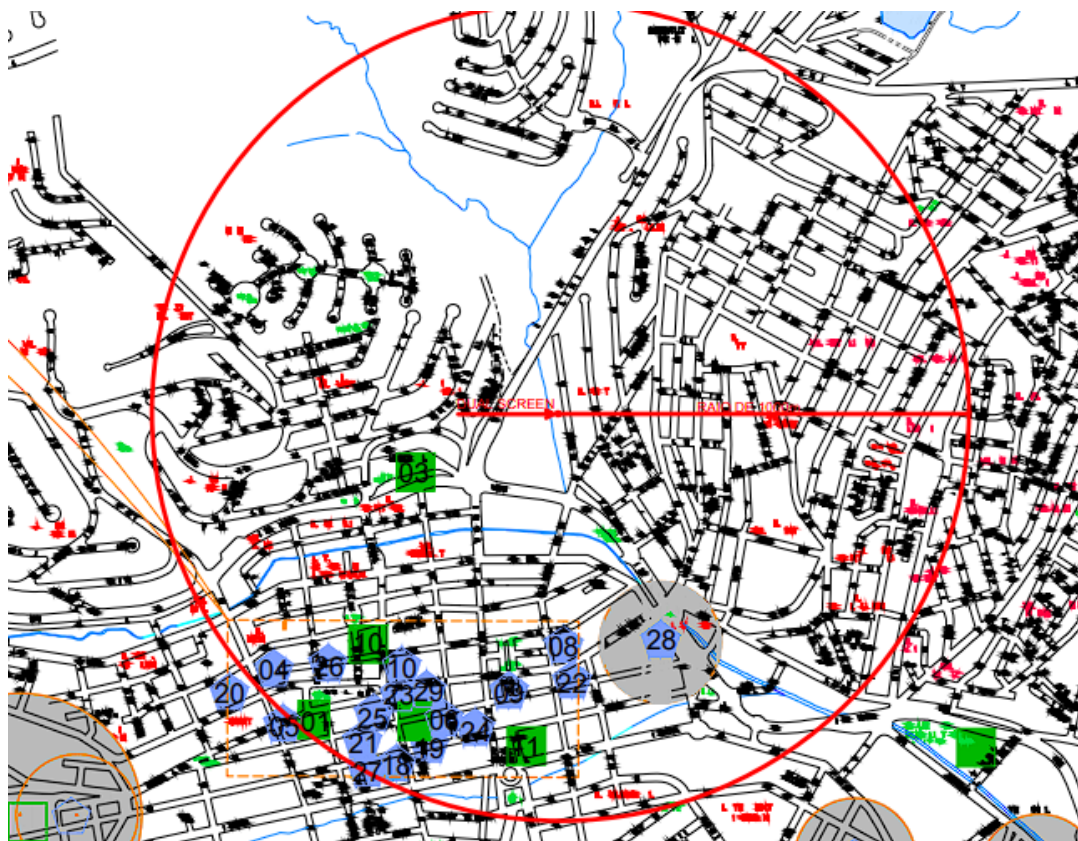
8. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

8.1 IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL COM A INDICAÇÃO DOS BENS TOMBADOS NA DISTÂNCIA DE 1km NO PERÍMETRO DO EMPREENDIMENTO

Devido a sua proximidade a área central da cidade, o empreendimento está próximo da maioria dos patrimônios tombados em um perímetro de 1000m, totalizando 17 imóveis conforme descrito no mapa abaixo fornecido pela secretaria de planejamento da cidade.

Vale ressaltar que existem também 05 espaços culturais e turísticos no mesmo perímetro.

Mapa e legenda de equipamentos culturais, turísticos e bens tombados pelo município.



28

EEPG José Guilherme
Rua Dona Carolina, n.º 60 - Lavapés
Decreto n.º 1676 de 15/07/2013

22

Fachada do imóvel na Rua Dr. Clemente Ferreira n.º 273
Decreto n.º 924 de 20/04/2010

08

Santa Casa de Misericórdia
Rua Barão de Juqueri
Decreto n.º 11.300 de 28/12/2000

09

Igreja Nossa Senhora do Rosário
Praça Princesa Isabel, s/n
Decreto n.º 11.304 de 28/12/2000

24 Fachada do imóvel na Rua Cel. Teófilo Leme n.º 1135
Decreto n.º 1008 de 06/08/2010

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

29 Fachada do imóvel Rua Dr. Cândido Rodrigues n.º 96
Decreto n.º 1521 de 03/12/2012

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

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

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

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

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

27 Imóvel na Rua Cel. Teófilo Leme n.º 990
Decreto n.º 325 de 12/07/2007

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

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

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

03 Biblioteca Municipal - Pç. Hafiz Abi Chedid , n.º 125 - Jd. América

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

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

11 Mercado Municipal - Cel. Teófilo Leme - Centro

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

FONTE: Mapa área urbana Bragança Paulista (equipamentos de cultura e bens tombados).

8.2 AVALIAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA VOLUMETRIA E GABARITO DO EDIFÍCIO EM RELAÇÃO AO ENTORNO E DAS ESCALAS ENVOLVIDAS

Ao avaliar a compatibilidade da volumetria e gabarito vertical em relação ao entorno das escalas envolvidas é possível concluir que a edificação atual estudada possui um padrão idêntico com os demais edifícios de divisa, já que, anteriormente todos estes barracões, hoje divididos e individualizados em demais inquilinos, eram apenas um imóvel e um empreendimento. Com base nesta tratativa, não há problema algum com o padrão adotado pelo edifício, até porque de acordo com o zoneamento da cidade é permitido diversos tipos de gabarito de altura.

8.3 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 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

A empresa possui um horário de trabalho diurno, não possuindo turnos noturnos, descartando assim ruídos na região após as 18:00h.

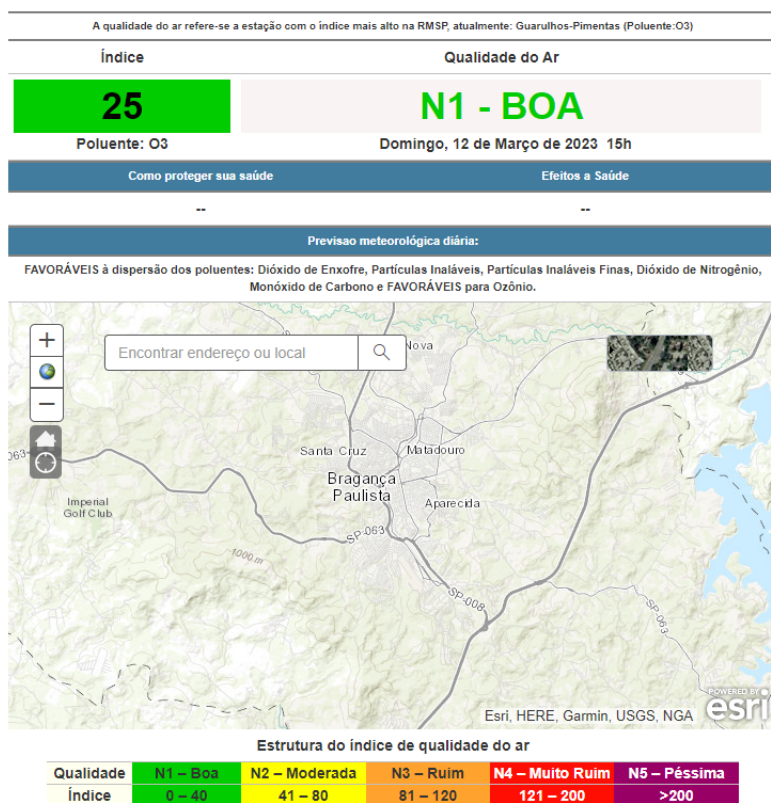
De acordo com a norma que regulamenta este tema, a NBR 10.151 - ACÚSTICA - MEDIÇÃO E AVALIAÇÃO DE NÍVEIS DE PRESSÃO SONORA EM ÁREAS HABITADAS — APLICAÇÃO DE USO GERAL e com base no ambiente do estabelecimento estudado, que se incluir em uma área mista de predominância comercial, é autorizado em períodos diurnos o máximo de 60 dB (A) e noturno de 55 dB (A).

10. QUALIDADE DO AR

De acordo com informações obtidas através do site da CETESB na data do dia 12/03/2023, a qualidade do ar na região bragantina é N1-Boa.

Vale ressaltar que o empreendimento não gera emissões de gases ou poeiras significantes que possam gerar qualquer tipo de instabilidade neste dado.

Mapa de qualidade do ar segundo a CETESB.



FONTE: CETESB

FONTE: Google Earth Pro (2023).

- Córrego Lavapés e três afluentes do próprio córrego;
- Fragmento florestal a uma distância de aproximadamente 800m;
- Áreas edificadas
- Áreas de pastagens
- Todos os córregos presentes no perímetro de estudo geram APP - Área de Proteção Permanente de 30m que inclusive faz divisa com o edifício na sua parte traseira.

12.2 AVALIAÇÃO DA NECESSIDADE DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO

Com base nos dados estudados referente ao empreendimento e sua estrutura conclui-se que não haverá a necessidade da realização do ato de supressão de vegetação, já que a vegetação ali presente se trata de espécies gramíneas e arbustivas. Já as árvores presentes nesta APP, serão preservadas pelo empreendimento, já que as mesmas não causam interferências no processo diário do empreendimento e o mesmo não gera nenhum tipo de interferência na fauna e flora ali presente.

13. CAPACIDADE DA INFRAESTRUTURA URBANA EM GERAL

13.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO

O Consumo de água atual é fornecido através da concessionária local, a SABESP, que também fará a captação e tratamento do esgoto gerado pelo empreendimento.

13.2 ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

O fornecimento de energia elétrica se faz possível através da concessionária local, a REDE ELÉTRICA BRAGANTINA - GRUPO ENERGISA.

13.3 COLETA DE LIXO

A coleta de lixo e resíduos sólidos do empreendimento é feita através da concessionária local, a EMBRALIXO

13.4 DRENAGEM PLUVIAL

A drenagem pluvial é de competência da prefeitura que disponibiliza no entorno do empreendimento mecanismos adequados para drenagem e micro drenagem, conforme determina a Lei Municipal nº 4.265/11-Política Municipal de Recursos Hídricos, tais como guias, meio fio e sarjetas que direcionam adequadamente as águas pluviais e os direcionam para os afluentes ao redor.

13.5 INFRAESTRUTURA NO ENTORNO MEDIATO AO EMPREENDIMENTO

A empresa está muito bem estruturada no que se diz respeito ao seu acesso principal, possuindo ruas bem pavimentadas, sinalizadas e iluminadas. Vale ressaltar que o acesso ao empreendimento conta com guias rebaixadas para acessibilidade de deficientes físicos e guias rebaixadas para o acesso ao ambiente de carga e descarga.

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 se compromete a atender todas as diretrizes do plano municipal de saneamento básico, plano de zoneamento e o plano de uso e ocupação do solo do município. Importante salientar também que a empresa caso queira optar pela alteração de horários de expediente para que haja uma diminuição no fluxo de entrada e saída dos demais empreendimentos presentes na rua.

O imóvel se encontra instalado e em funcionamento, cabe então, trabalhar nas medidas relacionadas à redução de pequenos impactos gerados pelo empreendimento a fim de melhorar o ambiente estudado.

15. IMPACTO SOCIAL NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE NO ENTORNO

15.1 PROMOÇÃO DE INCLUSÃO OU EXCLUSÃO SOCIAL

A região em qual se insere o empreendimento conta com a sua vizinhança mediata em sua totalidade sendo de âmbito comercial e industrial não gerará nenhum tipo de impacto social como inclusão ou exclusão de residentes no entorno. Já as pessoas atuantes no entorno trazem para aquela região em específico um aumento considerável na valorização comercial, já que o local geralmente recebe fornecedores, clientes e investidores por se tratar de uma zona próspera financeiramente.

Com base nessas informações, conclui-se que o empreendimento estudado e os empreendimentos os rodeiam, não irão gerar nenhum impacto de exclusão social.

15.2 IMPACTO NAS RELAÇÕES SOCIAIS E DE VIZINHANÇA

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 pequena presença de ambientes residenciais.

16. MONITORAMENTO DOS IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS, COMPATIBILIZADORAS E COMPENSATÓRIAS

16.1 COMERCIALIZAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

ATIVIDADES	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Agregar valor na produção de identidade regional	Geração de empregos	Impacto Positivo
	Atrair investidores	
	Aumento na arrecadação de tributos	

16.2 RECURSOS HUMANOS (RH)

ATIVIDADES	ASPECTOS	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Contratação pessoal	Geração e emprego	Aumento de capitalização da população regional	Impacto Positivo
		Diminuição da tensão social	
		Geração de tributos e impostos	
	Geração de renda	Aumento na arrecadação de impostos	Impacto Positivo
		Aumento na infraestrutura urbana e serviços	

16.3 MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS E CIRCULAÇÃO DE PESSOAS NO ENTORNO

ATIVIDADES	ASPECTOS	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Movimentação de veículos	Emissão de gases	Poluição atmosférica	Estímulo ao plantio de árvores no entorno e proximidades do empreendimento
	Aumento do nível de ruído	Poluição sonora	Regulação no trânsito local
Reforma ou ampliação do	Poeira e odores	Poluição do ar	Controle de operação

empreendimento	Ruídos	Poluição sonora	Horário de trabalho compatível com o descanso da vizinhança
Aumento do número de veículos	Tráfego maior	Congestionamento em vias públicas	Instalação de fiscalização eletrônica, lombadas, placas e faixas de pedestres
		Aumento no risco de acidentes de trânsito	Intensificação dos órgãos competentes as fiscalizações de trânsito

17. 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

O presente estudo conclui que a empresa estabelecida no ambiente analisado está munida de todas as condições possíveis em termos de impacto no sistema viário, impacto na infraestrutura, impacto ambiental, impacto social e na área de influência do projeto, já que através de dados já estabelecidos é possível estruturar esta tese. A conclusão presente neste primeiro parágrafo ajuda a reforçar a ideia de que a inclusão do empreendimento é muito benéfica, já que a mesma gera emprego, tributação e condições para que o mecanismo público continue através das suas arrecadações melhorando o ambiente municipal para todos os munícipes.

Por se tratar de um projeto economicamente viável e não causando impactos negativos sobre o ambiente e a população ali presente, pode-se concluir que tal ação desencadeia assim um avanço econômico na região, ocasionando por consequência melhores condições para os envolvidos.

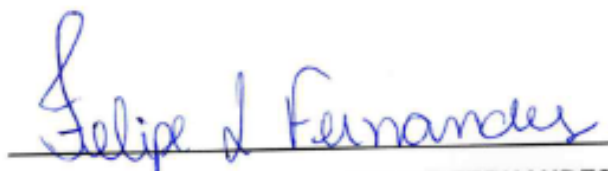
É primordial que para o sucesso da empresa e desenvolvimento local é necessário que o empreendimento respeite as normas e características vigentes pelo plano diretor atual da cidade de Bragança Paulista, orientando e norteando a instituição a seguir os padrões pré-estabelecidos de acordo com o seu zoneamento, se enquadrando em condições adequadas de poluição visual, ambiental e sonora. O procedimento irá gerar por consequência valorização imobiliária para o empreendimento e seu entorno e para a própria marca da empresa.

A instituição se dispõe a cumprir todas as normas estabelecidas que regulamentam os impactos na infraestrutura urbana, respeitando os descartes adequados de esgoto e de resíduos sólidos e respeitando sempre os padrões mínimos e pré-estabelecidos referente a estrutura elétrica e disponibilizados pelas concessionárias locais.

A drenagem da água pluvial é de responsabilidade da prefeitura municipal de Bragança Paulista, que deve continuar fornecendo condições estruturais para o escoamento adequado das águas pluviais através de guias, sarjetas e galerias pluviais.

A empresa JTP Transportes é responsável pelo fornecimento do transporte público e fornecimento de pontos de ônibus na região.

Bragança Paulista, 20 de março de 2023



FELIPE FERNANDES

Responsável pelo empreendimento



MATHEUS HENRIQUE CARDOSO FERREIRA

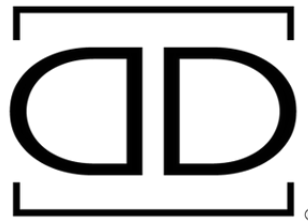
ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5071035630/SP

INSCR. MUNICIPAL: 105341

Nº ART: 28027230230407527

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (EIV - RIV)**



DUAL SCREEN

**DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO
LTDA**

**MATHEUS CARDOSO
ENGENHEIRO CIVIL**

18. RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

18.1 OBJETIVOS E JUSTIFICATIVA DO PROJETO

O presente relatório tem como objetivo sintetizar o estudo dos impactos gerados pelo empreendimento na vizinhança nos âmbitos sociais, ambientais, condições viárias e ordem urbanística.

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.

O empreendimento possui toda infraestrutura e condições de atender as diretrizes municipais referente ao plano de zoneamento, uso e ocupação do solo, (Lei Complementar nº 556, de 20 de julho de 2007 e o Plano Diretor – Lei Complementar nº 893 de 03 de janeiro de 2020) e saneamento básico. É de suma importância destacar que a localidade da empresa favorece e incentiva os colaboradores a utilizar os equipamentos urbanos e comunitários de educação, saúde, esporte e lazer, assistência social, cultura entre outros, já que estes estão situados nas proximidades do edifício estudado.

O empreendimento está respaldado pelos serviços públicos de água e esgoto, energia elétrica e coleta de lixo.

O empreendimento em questão não gera nenhum tipo de impacto negativo em relação à vizinhança imediata e mediata, sejam elas áreas residenciais ou outros empreendimentos comerciais/industriais.

18.2 MÉTODOS DO DIAGNÓSTICO DE IMPACTO

SISTEMA VIÁRIO: A empresa está situada em uma zona próxima a região central, tornando-a assim por consequência uma área bem estruturada, sinalizada, pavimentada e de fácil acesso. Seu acesso só se faz possível através de uma entrada, por se tratar de uma rua sem saída.

O empreendimento conta com estacionamento e um baixo número de funcionários, não ocasionando assim transtornos no sistema viário devido à parada de carro dos colaboradores nas vagas da rua.

INFRAESTRUTURA URBANA: A região onde se situa o empreendimento conta com água potável encanada, sistema de esgoto encanado, coleta de lixo diária, vias pavimentadas, áreas de drenagem, sinalização, suporte a internet fibraóptica. Devido ao baixo número de colaboradores, nenhuma dessas infraestruturas urbanas serão sobrecarregadas ou impactadas negativamente.

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.

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).

19. CONCLUSÃO E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

Com base na análise dos dados que estruturam o estudo desenvolvido anteriormente, a vizinhança não contará com impactos negativos gerados pelo empreendimento ali estabelecido no quesito a danos ambientais, sociais, paisagem urbana e infraestrutura urbanística.

Após um 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.

20. REFERÊNCIAS

- Lei complementar no 893 de 03 de janeiro de 2020 — Plano Diretor
- Lei complementar no 556 de 20 de julho de 2007 - Código de Urbanismo
- Lei complementar no 561 de 26 de setembro de 2007
- Decreto no 339 de 01 de outubro de 2007

- Decreto no 949 de 28 de maio de 2010
- NBR 10151100 - Acústica - Avaliação de ruídos em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade.

21. ANEXOS

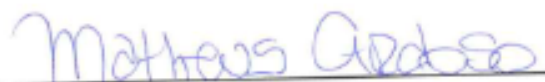
- MATRÍCULA DO IMÓVEL;
- IPTU;
- CNPJ;
- CONTRATO SOCIAL;
- LICENÇAS, AUTORIZAÇÕES OU ALVARÁS OUTROS ÓRGÃOS DE OUTROS ÓRGÃOS (BOMBEIRO);
- PLANTA APROVADA PELA MUNICIPALIDADE;
- FOTOS DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO
- ART DO PROFISSIONAL COM COMPROVANTE DE PAGAMENTO
- USO E OCUPAÇÃO DE SOLO
- CONTRATO DE ALUGUEL
- CONTA DE ÁGUA DO EMPREENDIMENTO
- CONTA DE LUZ DO EMPREENDIMENTO

Bragança Paulista, 20 de março de 2023



FELIPE FERNANDES

Responsável pelo empreendimento



MATHEUS HENRIQUE CARDOSO FERREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5071035630/SP

INSCR. MUNICIPAL: 105341

Nº ART: 28027230230407527

MATRÍCULA DO IMÓVEL:



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b490cc2d-9778-4806-8f19-c302c65c1c88

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Fajasso - OFICIAL

LIVRO 2	REGISTRO GERAL ANO 2004.	Matrícula nº 54.644	DATA 17 de maio 2004	FLS.
-------------------	------------------------------------	----------------------------	-----------------------------	------

IMÓVEL: UM TERRENO, identificado como **área 03-A**, com 2.148,60m² (dois mil, cento e quarenta e oito metros e sessenta centímetros quadrados), situado na rua Advogado Zeferino Vasconcellos, Vila Gato, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, formado por parte do imóvel que foi resultado da fusão das áreas 02 (dois) e 03 (três), medindo 78,57m (setenta e oito metros e cinquenta e sete centímetros) de frente para a referida rua Advogado Zeferino Vasconcellos, por 30,00m (trinta metros) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, sendo que do lado direito para quem da rua olha para o terreno, confronta com propriedade de Lázaro Batista Nogueira, atualmente Cláudio Luiz), e do lado esquerdo para quem da rua olha para o terreno, confronta com a área 02-A, que se apresenta como a outra parte do imóvel resultado da fusão das áreas 2 (dois) e 3 (três), como já referido, tendo nos fundos a medida de 64,67m (sessenta e quatro metros e sessenta e sete centímetros), divisando com o córrego existente.

PROPRIETÁRIA: NEVE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS CIRÚRGICOS LTDA, com sede em São Paulo, Capital deste Estado, na rua Júlio Parigot, número 535, Vila Antonieta, CNPJ número 54.858.014/0001-70.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 54.642, datada de 17 de maio de 2004, livro 2, neste Serviço Registral. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$4,66; ao Estado: R\$1,33; ao IPESP: R\$0,98; ao Sinoreg: R\$0,25; ao Tribunal de Justiça: R\$0,25; Total: R\$7,47. Bragança Paulista, 17 de maio de 2004. Eu, Mauro Alves da Fonseca Júnior (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial, Sérgio Busso (Sérgio Busso).

AV.1/M - 54.644 - CADASTRO - Bragança Paulista, 17 de maio de 2004. Conforme elementos constantes em requerimento de 01 de dezembro de 2003, e em demais papéis que o acompanharam, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 133.409, em data de 20 de abril de 2004, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob inscrição de contribuinte número **1150514002001900000**. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$7,81; ao Estado: R\$2,22; ao IPESP: R\$1,64; ao Sinoreg: R\$0,41; ao Tribunal de Justiça: R\$0,41; Total: R\$12,49. Eu, Mauro Alves da Fonseca Júnior (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial, Sérgio Busso (Sérgio Busso).

R.2 / M - 54.644 - VENDA E COMPRA - Bragança Paulista, -02 de julho de 2012. Conforme elementos constantes em escritura pública lavrada aos 5 de junho de 2012, no 21º. Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 3349, páginas 125/128, protocolada nesta Serventia, sob número 190.225, em data de 12 de junho de 2012, é este para ficar constando que a proprietária, NEVE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS CIRÚRGICOS LTDA., já qualificada, transmitiu por venda O IMÓVEL aqui descrito, à empresa **ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Padre Manuel Luis de Vergueiro, número 813, Vila Antonieta, inscrita no CNPJ/MF sob número 09.602.571/0001-70, pelo preço de R\$100.000,00 (cem mil reais), sendo o valor venal do referido imóvel para o exercício 2012, de R\$158.846,00 (cento e cinquenta e oito mil e oitocentos e quarenta e seis reais). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$836,02, ao Estado: R\$237,61, ao Ipesp: R\$176,01, ao Sinoreg: R\$44,00, ao Tribunal de Justiça: R\$44,00 - total: R\$1.337,64. Eu, Vanderlei Muniz (Vanderlei Muniz), Escrevente, o digitei. O Oficial, Sérgio Busso (Sérgio Busso).

"CONTINUA NO VERSO"

AV.3/ M - 54.644 - EDIFICAÇÃO - Bragança Paulista, 03 de outubro de 2013, Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma regularmente reconhecida, acompanhado de demais papéis, tudo devidamente protocolado nesta Serventia, sob número 201.419, em data de 25 de setembro de 2013, é esta para ficar constando que no terreno aqui descrito, foi edificado **UM PRÉDIO**, que recebeu o **número 503**, da Rua Advogado Zeferino Vasconcellos, na Vila Gatto, nesta cidade de Bragança Paulista, com a **área construída de 600,00m² (seiscentos metros quadrados)**, conforme prova a certidão expedida aos 19 de setembro de 2013, pela Prefeitura Municipal local, estando a referida obra regularizada perante o INSS, consoante CND número 000902013-21026867, emitida em 16 de setembro de 2013, tendo a proprietária estimado citada acessão em R\$757.470,00 (setecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e setenta reais). Para fins de cálculo de emolumentos informamos, ainda, que citada área foi enquadrada pela tabela do SINDUSCON, pelo valor de R\$757.470,00 (setecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e setenta reais). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$454,36; ao Estado: R\$129,14; ao Ippsu: R\$95,66; ao Sinoreg: R\$23,91; ao Tribunal de Justiça: R\$23,91 - Total: R\$726,98. Eu, [assinatura] (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, [assinatura] (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.4/ M - 54.644 - AMPLIAÇÃO - Bragança Paulista, 03 de outubro de 2013. Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma regularmente reconhecida, acompanhado de demais papéis, tudo devidamente protocolado nesta Serventia, sob número 201.420, em data de 25 de setembro de 2013, é esta para ficar constando que o prédio situado na Rua Advogado Zeferino Vasconcellos, sob número 503 (quinhentos e três), citado na averbação de número 3, desta peça matricial, teve sua área ampliada em mais 1.584,53m² (hum mil quinhentos e oitenta e quatro vírgula cinquenta e três metros quadrados), totalizando, hoje, **2.184,53m² (dois mil cento e oitenta e quatro vírgula cinquenta e três metros quadrados)**, de área construída, estando dita ampliação devidamente regularizada junto à Previdência Social, consoante CND número 000902013-21026867, emitida via "Internet" em 16 de setembro de 2013. Valor base para efeito de cálculo dos emolumentos: R\$2.000.389,80 (dois milhões, trezentos e oitenta e nove reais e oitenta centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial R\$1.233,38; ao Estado R\$350,55; ao Ippsu R\$259,66; ao Sinoreg R\$64,91; ao Tribunal de Justiça R\$64,91 - Total R\$1.973,41. Eu, [assinatura] (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, [assinatura] (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.5/ M - 54.644 - DEMOLIÇÃO PARCIAL - Bragança Paulista, 07 de dezembro de 2021. Conforme elementos constantes do requerimento firmado nesta Cidade, aos 25 de novembro de 2021, acompanhado de certidão expedida em 27 de setembro de 2021, pela Municipalidade de Bragança Paulista; e demais documentos necessários, os quais ficam arquivados, tudo devidamente prenotado nesta Serventia sob número 281.947 em 25 de novembro de 2021, é esta para constar que o Prédio com área construída de 2.184,53m², sob o número 503 da Rua Advogado Zeferino Vasconcellos, teve uma **área demolida de 160,30m², restando portanto, uma área construída de 2.024,23m²**, estando a referida demolição regularizada perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil, consoante a certidão negativa de débitos relativa às contribuições previdenciárias e às de terceiros, número 70.011.71867/78-001, emitida eletronicamente em 19 de novembro de 2021, devidamente confirmada sua autenticidade por esta Serventia. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$18,18; ao Estado: R\$5,17; a Secretaria da Fazenda: R\$3,54; ao Sinoreg: R\$0,96; ao Tribunal de Justiça: R\$1,25; ao M.P.: R\$0,87; ISSQN: R\$0,55 - Total: R\$30,52. Eu, [assinatura] (Cassiano Alves Diniz), Escrevente Autorizado, digitei. A Substituta do Oficial, [assinatura] (Priscila Aparecida de Souza). Selo digital número: 1203293310000AV5M5464421E

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>

1203293C3054644C110133236



Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b49bc2d-9778-4806-8f19-c302c65c1c88

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
onr

Esse documento foi assinado digitalmente por DANIELE CORREIA POPPI - 15/03/2023 11:02 PROTOCOLO: S23030249756D

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 54644

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 Ins.....:	R\$	1,96
Ao PEDMP...:	R\$	1,23
Total.....:	R\$	68,65

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERRA

Certidão expedida às 11:01:32 horas do dia 15/03/2023. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

Código de controle de certidão:

Arisp: S23030249756D



05464415032023

Pag.: 003/003

IPTU IMÓVEL:

CÓD. MONTAGEM 1.15.05.14.0020.0190.00.00	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.15.05.14.0020.0190.00.00	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50	
PARA USO DOS CORREIOS ☐ MUDOU-SE ☐ FALECIDO ☐ DESCONHECIDO ☐ AUSENTE ☐ RECUSADO ☐ NÃO PROCURADO ☐ ENDEREÇO INSUFICIENTE ☐ INFORMAÇÃO ESCRITA PELO SÍNDICO OU PORTEIRO ☐ NÃO EXISTE Nº INDICADO ☐ _____		NOTIFICAÇÃO Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do imposto predial e territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2023.	
Reintegrado ao serviço postal em: _____		INSCRIÇÃO DO IMÓVEL CÓD. IMÓVEL QUADRA LOTE 1.15.05.14.0020.0190.00.00 102966 003-A	
Em : ____/____/____ Responsável _____		PROPRIETÁRIO ROMANTUZZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS - 2023		COMPROMISSÁRIO _____	
Endereço de entrega RUA ZEFERINO VASCONCELLOS, ADV., 503 - VILA GATTO		CIDADE Estado CEP Bragança Paulista SP 12903010	
ASSINATURA _____		_____	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA 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 1.15.05.14.0020.0190.00.00	CÓDIGO DO IMÓVEL 102966	MATRÍCULA (cartório de registro de imóveis) M-54.644 Caso o campo acima (matrícula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matrícula ou escritura registrada do								
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA ZEFERINO VASCONCELLOS, ADV., 503 - VILA GATTO				Valores atualizados para 2023 de acordo com índice de IPCA: 7,17%								
Valor anual dos impostos/Taxas												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">R\$</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">21.488,05</td> </tr> <tr> <td>TAXA DE COLETA DE LIXO</td> <td style="text-align: center;">R\$</td> <td style="text-align: right;">2.080,53</td> </tr> <tr> <td>Total Imposto</td> <td style="text-align: center;">R\$</td> <td style="text-align: right;">23.568,58</td> </tr> </table>					IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	R\$	21.488,05	TAXA DE COLETA DE LIXO	R\$	2.080,53	Total Imposto	R\$
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	R\$	21.488,05										
TAXA DE COLETA DE LIXO	R\$	2.080,53										
Total Imposto	R\$	23.568,58										
INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTOS/DIVERSAS 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. 796/2014 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 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) 05) A base de Cálculo de Taxa é o valor de R\$ 26,48 multiplicado pela Taxada principal do Imóvel. Legendas: IPCA = Índice de Preços ao Consumidor Amplo - CTM = Código Tributário Municipal - L.C = Lei Complementar												

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2023					
LOCAL DO IMÓVEL RUA ADV. ZEFERINO VASCONCELLOS, 503 - VILA GATTO, Bragança Paulista - 12903010					QUADRA 003-A
CÓDIGO DO IMÓVEL 102966	MATRÍCULA M-54.644	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.15.05.14.0020.0190.00.00	TESTADA 78,57		
ÁREA DO TERRENO 2.148,60	VALOR m² TERRENO 140,42	VALOR VENAL TERRENO 301.708,41	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 1.488.964,03	VALOR VENAL TOTAL 1.790.670,44	
VALOR ANUAL DO IMPOSTO 21.488,05	VALOR ANUAL DA TAXA 2.080,53	VALOR TOTAL ANUAL 23.568,58	Nº DE PARCELAS 12	VALOR POR PARCELA 1.964,03	
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR m² (R\$)	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR m² (R\$)
Galpão Comercial	1.959,00	738,95			
Telheiro	157,17	152,62			
Garag., Edic., Area	68,36	254,15			

CNPJ:

11/07/2022 13:00

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 47.097.819/0001-82 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 11/07/2022
NOME EMPRESARIAL DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) DUAL SCREEN			PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 26.70-1-02 - Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos, peças e acessórios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 23.19-2-00 - Fabricação de artigos de vidro 31.01-2-00 - Fabricação de móveis com predominância de madeira 33.29-5-01 - Serviços de montagem de móveis de qualquer material 43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica 46.49-4-02 - Comércio atacadista de aparelhos eletrônicos de uso pessoal e doméstico 47.43-1-00 - Comércio varejista de vidros 47.44-0-05 - Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente 47.53-9-00 - Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo 47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente 95.21-5-00 - Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELLOS	NÚMERO 503	COMPLEMENTO *****	
CEP 12.903-010	BAIRRO/DISTRITO LAVAPES	MUNICÍPIO BRAGANCA PAULISTA	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO FINANCEIRO@DUALSCREEN.COM.BR		TELEFONE (11) 9884-9750	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 11/07/2022	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

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

Emitido no dia 11/07/2022 às 13:00:01 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

CONTRATO SOCIAL:



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA		TIPO JURÍDICO LIMITADA UNIPESSOAL (M.E.)	
NIRE 35239484273	CNPJ 47.097.819/0001-82	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35239484273	DATA DO ARQUIVAMENTO 11/07/2022
DADOS DA CERTIDÃO			
DATA DE EXPEDIÇÃO 11/07/2022	HORA DE EXPEDIÇÃO 12:59:15	CÓDIGO DE CONTROLE 174901397	
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR			

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 11/07/2022 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – GISELA SIMIEMA CESCHIN, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M. ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E 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.



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br> com o número do mesmo. GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesp-online.sp.gov.br.

Requerimento Capa

SEQ. DOC.
01
01

Protocolo Redesim

SPP2230802750



DADOS CADASTRAIS

ATO(S) Constituição Normal; Enquadramento de Microempresa - ME		
NOME EMPRESARIAL DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA		PORTE ME
LOGRADOURO RUA ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELOS		NÚMERO 503
COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO LAVAPES	CEP 12903010
MUNICÍPIO BRAGANÇA PAULISTA		UF SP
E-MAIL processos3@nardocontabilidade.com.br		TELEFONE
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA NOME: RODOLFO BRANDAO OLIVEIRA - Responsável DATA ASSINATURA: ASSINATURA:		VALORES RECOLHIDOS DARE R\$ 182,23 DARF Isento

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96

08/07/2022

Página 1 de 1



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE UNIPESSOAL LIMITADA.

"DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA"

FELIPE DE LIMA FERNANDES, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em Bragança Paulista - SP em 04/01/1997, portador da carteira de identidade RG nº 41806502, órgão emissor SSP/SP no CPF/MF sob nº 469.648.348-77, residente e domiciliado a Rua Placenza nº 253, Res. San Vitale, Bragança Paulista - SP, CEP 12913-099;

Resolve constituir uma Sociedade Unipessoal Limitada com fundamento no Artigo 1.052, § 1º e 2º da Lei 10.406/02 (Código Civil Brasileiro) e IN/DREI 63, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

Cláusula Primeira

A sociedade gira sob a denominação social de "DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA", e tem a sua sede e foro jurídico a Rua Advogado Zeferino Vasconcellos, nº 503, bairro Lavapés, Bragança Paulista, Estado de São Paulo, CEP 12.903-010;

Cláusula Segunda

A sociedade tem como objeto social a atividade de:

- 26.70-1-02 - Fabricação de aparelhos fotográficos e cinematográficos, peças e acessórios
- 23.19-2-00 - Fabricação de artigos de vidro
- 31.01-2-00 - Fabricação de móveis com predominância de madeira
- 33.29-5-01 - Serviços de montagem de móveis de qualquer material
- 43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica
- 46.49-4-02 - Comércio atacadista de aparelhos eletrônicos de uso pessoal e doméstico
- 47.43-1-00 - Comércio varejista de vidros
- 47.44-0-05 - Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente
- 47.53-9-00 - Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo
- 47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente
- 95.21-5-00 - Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico

Cláusula Terceira

O capital social é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), divididos em 20.000 (vinte mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, integralizadas neste ato em moeda corrente do País, subscritas pelo sócio como segue:

FELIPE DE LIMA FERNANDES	20.000 QUOTAS	R\$ 20.000,00
TOTALIZANDO	20.000 QUOTAS	R\$ 20.000,00

Parágrafo Único – A responsabilidade do sócio é restrita ao valor de suas quotas, respondendo solidariamente pela integralização do capital social, de acordo com o art. 1.052, do CC/2002.

Cláusula Quarta

O prazo de duração da sociedade será por tempo indeterminado, podendo a qualquer tempo e a critério do sócio quotista, se dissolver cabendo o patrimônio líquido na proporção de suas quotas sociais.

Cláusula Quinta

A sociedade por deliberação do sócio, poderá transformar-se em qualquer outro tipo de sociedade, como também, por deliberação poderá sofrer alteração do presente contrato.

Nardo
assessoria fiscal e contábil

Felipe



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br> com o número do mesmo. GISELA SIMEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMEMA CESCHIN - Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesp-online.sp.gov.br.

Cláusula Sexta

A administração da sociedade será exercida de forma isolada pelo sócio **FELIPE DE LIMA FERNANDES** com poderes e atribuições de administradores autorizados para o uso do nome empresarial, podendo representar a sociedade em juízo ou fora dele, bem como outorgar a terceiros, respondendo pelos atos do indicado. (Artigos 997, inciso VI; 1.013; 1.015; 1.064 do Código Civil)

Cláusula Sétima

Para o exercício de suas funções e para despesas particulares, o sócio e administrador têm o direito a uma retirada mensal a título de "pró-labore" que será considerada como despesas de administração e cujo "quantum" será anualmente fixado de acordo com a legislação em vigor.

Cláusula Oitava

Os lucros ou prejuízos apurados em balanços gerais, levantados anualmente, em 31 de dezembro, será dividido ou suportado pela sócia, sendo que os lucros comprovados durante o exercício poderão ser distribuídos antecipadamente.

Cláusula Nona

O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido 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. (Art. 1011, § 1º, CC/2002).

Cláusula Décima

Supletivamente, a sociedade será regida pelas normas estabelecidas na Lei 6404/76, conforme determinado pelo artigo 1053 no seu parágrafo único da Lei 10.406/2002 CC, nas questões não abrangidas neste instrumento.

Cláusula Décima Primeira

Em caso de falecimento do sócio ele será substituído pelos seus herdeiros, se assim desejarem.

Cláusula Décima Segunda

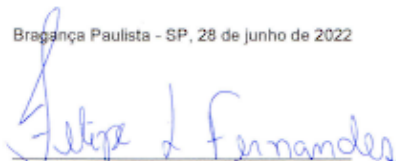
O sócio declara que as quotas da sociedade são revestidas do caráter de **IMPENHORABILIDADE**, conforme disposto na legislação vigente, não podendo desta forma ser penhoradas por terceiros, sob pena de nulidade.

Cláusula Décima Terceira

Fica eleito o foro desta comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, como único e competente para conhecer ou dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem em perfeito acordo em tudo quanto neste instrumento particular foi lavrado, obrigando-se a cumprir o presente, assinando-o em 1 (uma) via.

Bragança Paulista - SP, 28 de junho de 2022


FELIPE DE LIMA FERNANDES


Nardo
consórcio Total e Simples



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº 5PP2220802150. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br/> com o número do mesmo. GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



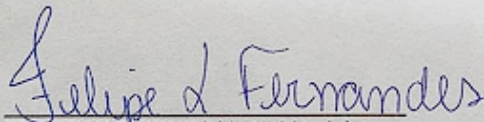
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECLARAÇÃO

Eu, FELIPE DE LIMA FERNANDES, portador do Documento de Identificação nº 41806502, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº 46964834877, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado no(a) RUA ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELLOS, 503 - Bairro: LAVAPES, Bragança Paulista - SP CEP 12903010, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.


FELIPE DE LIMA FERNANDES (Sócio-Administrador)

41806502



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br/> com o número do mesmo. GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Autenticação: 174901307. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucespnet.sp.gov.br/.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO - ME

NOME EMPRESARIAL DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA	NIRE
DECLARAÇÃO Ilmo. Sr. Presidente da Junta Comercial Do Estado de São Paulo, A Sociedade DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, estabelecida na RUA ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELLOS, 503 - Bairro: LAVAPES, Bragança Paulista - SP CEP 12903010, requer a Vossa Senhoria o arquivamento do presente instrumento e declara, sob as penas da Lei, que se enquadra na condição de Microempresa, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006.	
LOCALIDADE Bragança Paulista - SP	DATA 08/07/2022
NOME E ASSINATURA DO EMPRESÁRIO/SÓCIOS/DIRETORES/ADMINISTRADORES OU REPRESENTANTE LEGAL	
NOME FELIPE DE LIMA FERNANDES (Sócio-Administrador)	ASSINATURA

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br/> com o número do mesmo. GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu **RODOLFO BRANDAO OLIVEIRA** com inscrição ativa na(o) Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº **1SP265673**, expedida em **13/02/1990**, inscrito no CPF nº **21033177857**, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original. Documentos apresentados:

Arquivo de Constituição Normal

Arquivo de Outros (Docs. privados)

São Paulo, 11/07/2022.

RODOLFO BRANDAO OLIVEIRA



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br> com o número do mesmo. GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucaonline.sp.gov.br.



TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPP2230802750** de Constituição Normal da empresa **DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA.**

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Sérgio Manuel Da Silva**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 11/07/2022.

Sérgio Manuel Da Silva, CPF: 06996745810

Este documento foi assinado digitalmente por Sérgio Manuel Da Silva e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2230802750.

11/07/2022

Página 1 de 1



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em: <http://www.jucesp.sp.gov.br/> com o número do mesmo. GISELA SIMEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE AUTENTICAÇÃO E REGISTRO

Certifico que a constituição e enquadramento Microempresa, assinado digitalmente, da empresa **DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA**, e protocolado sob o número **SPP2230802750** em **11/07/2022**, encontra-se registrado na Jucesp, sob o NIRE da matriz **35239484273**.

Assina o registro, mediante certificado digital, o(a) Secretário(a)-Geral – Gisela Simiema Ceschin.

A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica poderão ser verificados no site eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 11/07/2022.

Gisela Simiema Ceschin, CPF: 31134372884

Este documento foi assinado digitalmente por Gisela Simiema Ceschin e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2230802750.

11/07/2022 Página 1 de 1



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br> com o número do mesmo. GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



PROTOCOLO DE ASSINATURAS

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma VRE Digital.

Os nomes indicados para assinatura, bem como seus status em 05/07/2022 são:

Nome Completo	CPF	Data e hora	Certificado
JUCESP.pdf			
RODOLFO BRANDAO OLIVEIRA	21033177857	11/07/22 10:42	AC Certisign RFB G5 / PDF-1.7
DOCUMENTOS.pdf			
RODOLFO BRANDAO OLIVEIRA	21033177857	11/07/22 10:42	AC Certisign RFB G5 / PDF-1.4
Arquivo de Declaração de Autenticidade.pdf			
RODOLFO BRANDAO OLIVEIRA	21033177857	11/07/22 10:42	AC Certisign RFB G5 / PDF-1.4

Este documento é referência das assinaturas eletrônicas realizada nas documentações do protocolo Nº SPP2230802750



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35239484273 em 11/07/2022 da empresa DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA, protocolado sob o nº SPP2230802750. Autenticação: validar a autenticidade do registro em <http://www.jucesp.sp.gov.br> com o número do mesmo. GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 11/07/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN - Secretária Geral. Autenticação: 174901397. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesp-online.sp.gov.br.

LAUDO DOS BOMBEIROS:



POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB Nº 508769



O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, 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 139695/3507605/2019

Endereço: RUA ADV ZEFERINO VASCONCELLOS

Nº: 483

Complemento: 503

Bairro: VILA GATTO

Município: BRAGANÇA PAULISTA

Ocupação: GALPÃO PARA LOCAÇÃO, INDUSTRIAL/COMERCIAL

Proprietário: ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Responsável pelo Uso: ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Responsável Técnico: DEUSDETE GONÇALVES DE GODOY

CREA/CAU: 5069249189-SP

ART/RRT: 28027230210424549

Área Total (m²): 4725,41

Área Aprovada (m²): 4725,41

Validade: 07/04/2024

Vistoriador: 2. SGT PM MARCELO MARCIANO DIAS

Homologação: CAP PM OSWALDO JULIAO JUNIOR

OBSERVAÇÕES: POSSUI CENTRAL DE GLP.

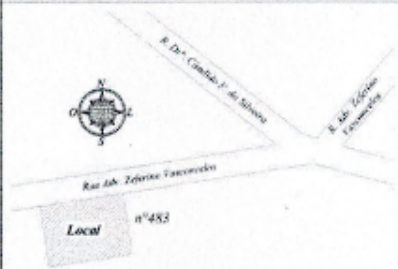
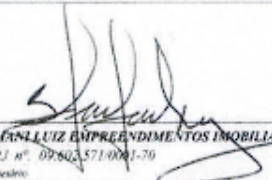
NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua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

Bragança Paulista, 10 de Abril de 2021



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

CÓPIA PLANTA APROVADA PELA MUNICIPALIDADE:

PROJETO COMPLETO		FOLHA: 02 / 03
obra: PROJETO PARA CONSERVAÇÃO E REFORMA DE 02 GALPÕES. <i>(A Cons. Conf. e Av. n.º 4 da Matrícula 54.644 / Conf. Lei Complementar 882/2019)</i>		
uso: INDUSTRIAL		
local: RUA ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELOS ÁREA 3-A N.º 503, VILA GATO, BRAGANÇA PAULISTA - S.P.		
com: Z 9 M 5		
proprietário: ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
escalas: INDICADAS		
SITUAÇÃO S/ ESCALA 	DECLARAÇÃO DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DOUTO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E INSTALAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA ATENDENDO AO DISPOSTO NOS ARTIGOS 174 E 175 DO DECRETO ESTADUAL Nº 12.242/76.	
ÁREAS m² Ver ao Lado	RESPONSABILIDADES  ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ n.º 09.803.571/0001-70 proprietário: CLAUDIO LUIZ - CPF n.º 693.887.288-53 representante:  Responsável Técnico: DJALMA APARECIDO RODRIGUES PRIMO Engenheiro Civil CREA SP n.º 5060190200 Inscrição Municipal n.º 21139	
ART n.º 280 272 3021 0 532 118		
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA APROVADO Em 17 / 05 / 2021  JOSÉ CARLOS CAMARGO JUNIOR CHEFE DA DIVISÃO DE PROJETOS E POSTURAS NOTIFICAÇÃO Fica o proprietário do obra notificada do projeto aprovado perante do Processo nº 11.498/2021 NOTIFICADO de que a responsabilidade pela execução do projeto em todo o seu curso de planejamento, execução, fiscalização, controle, manutenção, conservação, segurança, funcionamento e atendimento, bem como a responsabilidade por qualquer dano ou prejuízo decorrente da execução do projeto, é de inteira responsabilidade do proprietário, ficando o proprietário obrigado a cumprir o disposto no artigo 32 do Decreto Estadual nº 12.242/76.		
Projeto: José Carlos Camargo Junior - 19/04/2021 Fone: (11)4033-7212 / (11)97387-5552 - Email: Projetos01@Darpeng.com.br		

hang 498/2021

FOTOS DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO:



FOTO DO EMPREENDIMENTO – ENTRADA DE CARGA E DESCARGA



FOTO DO EMPREENDIMENTO – FACHADA DO EMPREENDIMENTO



FOTO DO EMPREENDIMENTO – PORTÃO SOCIAL



FOTO DO EMPREENDIMENTO – ÁREA DE CARGA E DESCARGA / ESTACIONAMENTO

ART COM COMPROVANTE:



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
28027230230407527

1. Responsável Técnico

MATHEUS HENRIQUE CARDOSO FERREIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2620849535

Registro: 5071035630-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA

CPF/CNPJ: 47.097.819/0001-82

Endereço: Rua ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELLOS

Nº: 503

Complemento:

Bairro: LAVAPÊS

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12903-010

Contrato:

Celebrado em: 14/03/2023

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 4.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELLOS

Nº: 503

Complemento:

Bairro: LAVAPÊS

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12903-010

Data de Início: 01/02/2023

Previsão de Término: 24/03/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Industrial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Laudo	de adequação para acessibilidade	de edificação para fins diversos	1,00000	unidade
	Projeto	de adequação para acessibilidade	de edificação para fins diversos	1,00000	unidade
	Laudo	de Relatório de Impacto de Vizinhança Ambiental - RIVA		1,00000	unidade

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

5. Observações

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

Local _____ de _____ de _____

Local _____ data _____

MATHEUS HENRIQUE CARDOSO FERREIRA - CPF: 458.833.508-10

DUAL SCREEN AUDIO E VIDEO LTDA - CPF/CNPJ: 47.097.819/0001-82

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.crea.sp.org.br ou www.confes.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.crea.sp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@crea.sp.org.br Concorro do site acima

Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 14/03/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230230407527

Versão do sistema

Impresso em: 19/03/2023 21:13:35

Comprovante de
transferência

14 MAR 2023 - 22:45:19

Valor R\$ 96,62

Tipo de transferência Pix

Destino

Nome CONSELHO REGIONAL DE
ENGENHARIA E AGRONOMIA DO
ESTADO DE SAO PAULO

CNPJ 60.985.017/0001-77

Chave 6fd40207-16d7-4991-82e4-237a508b
Pix 6226

Instituição BCO DO BRASIL S.A.

Agência 1897

Conta 110513-2

Tipo de conta Conta corrente

Dados gerais do pagamento

Identifica BOLETO28027180230818702DATA140
dor 32023

Vencimento 23/03/2023

Expiração 24/03/2023 23:59:59

Valor original R\$ 96,62

Nome do MATHEUS HENRIQUE CARDOSO
devedor FERREIRA

CPF do devedor ***.833.508-**-

CONTRATO DE ALUGUEL:



Item 1 - LOCADORA:

ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, registrada na Junta Comercial do Estado sob n.º 35.226.572675, e devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.602.571/0001-70, na Avenida Salvador Markowicz, nº 135, sala 407, Lagos de Santa Helena, nesta cidade de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, CEP: 12.916-400, neste ato, representada pelo sócio administrador, o Sr. CLAUDIO LUIZ, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 7.814.016 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 695.587.288-53, residente e domiciliado na Rua: José Alexandre Almeida Luiz nº 28, apto. 121, Jardim Anália Franco, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP nº 03.337.005, que serão representados pela empresa abaixo qualificada nos assuntos pertinentes à locação ora contratada.

Item 2 - ADMINISTRADORA:

REDE NARDO IMOVEIS LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 27.307.713/0001-59 e devidamente registrada no Conselho Regional de Corretor de Imóveis de São Paulo sob o CRECI de nº J-30320, com sede à Avenida Dos Imigrantes, nº 1570, Jardim América na cidade de Bragança Paulista/SP, CEP: 12902-000 neste ato, representada pelo sócio responsável ERICO HENRIQUE CARDOSO DE LIMA, brasileiro, inscrito no CRECI - 2ª Região, sob n.º 171.311-F, a qual confere amplos e ilimitados poderes para administrar o imóvel objeto desta locação, nos termos da procuração outorgada por força do "Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Imóvel".

Item 3 - LOCATÁRIO:

DUAL SCREEN PRODUTOS AUDIOVISUAIS LTDA-ME., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.254.665/0001-33, com sede à Rua Major Fernando Valle nº 08, Vila Mota, Bragança Paulista/SP., CEP: 12.903-000, neste ato, representada pelas sócias administradoras a Sra. JESSICA DE LIMA FERNANDES, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG. n.º 44.014.304-0 SSP/SP, e devidamente inscrita no CPF/MF sob nº 356.424.458-12 e HELEN DE LIMA FERNANDES ETLINGER, brasileira, casada, empresária portadora da cédula de identidade RG nº 46.921.802-2 SSP/SP inscrita no CPF/MF sob nº 395.859.338-02, ambas residentes e domiciliadas à Rua: Antônio Di Franco, nº 55, Vila Municipal, Bragança Paulista-SP, CEP: 12912-340.

Item 4 - IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO:

Um imóvel, tipo Barracão Comercial, localizado à Rua Advogado Zeferino Vasconcelos nº 503, bloco B, Lavapés, Bragança Paulista/SP, CEP: 12903-10.

Item 5 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO:

A presente locação destina-se exclusivamente à LOCAÇÃO COMERCIAL, constituindo grave infração legal e contratual a mudança de destinação da locação, bem como a mudança do ramo de negócio.

Item 6 - PRAZO DE VIGÊNCIA:

O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, tendo início em 01/11/2019 e término previsto para o dia 31/10/2023. 31/10/22

Avenida dos Imigrantes, nº 1570 - Jardim América | Bragança Paulista/S.P. CEP. 12902-000
(11)4034-0707-(11)936855-2815 | redenardo.com.br | e-mail: contato@redenardo.com.br

Item 7 - CONDIÇÕES:

Aluguel mensal convencionado é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mais 50% de taxa de IPTU no valor atual de R\$1.547,82 (Um mil quinhentos e quarenta e sete reais e oitenta e dois centavos), desta maneira 50% representa o valor de R\$773,91 (setecentos e setenta e três reais e noventa e um centavos), sendo que o IPTU será atualizado anualmente conforme correção da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

Vencimento: todo dia 05 (cinco) de cada mês vencido, com primeiro vencimento em 05 de dezembro de 2019.

Período de reajuste: Anualmente conforme Legislação em vigor. Na hipótese de haver permissão legal para reajustes em intervalos menores, este será imediatamente avaliado e negociado entre as partes.

Índice de reajuste: I.G.P. M (FGV) de forma integral e acumulado no período ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Local de pagamento: Através de boleto bancário.

Item 8 - GARANTIA DESTA LOCAÇÃO (FIANÇA):

Sr. MANOEL UBIRAJARA FERNANDES, brasileiro, marceneiro aposentado, portador do RG nº 8.266.451 SSP/SP, e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 244.985.728/15 e, sua esposa, Sra. JANDYRA GOVERNATORI FERNANDES, brasileira, do lar, portadora do RG nº 35.991.320-9 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/MF sob nº 344.688.488/20, ambos residentes e domiciliados à Rua: Prof. Antônio Di Franco, nº 55, Vila Municipal, em Bragança Paulista, SP, proprietários do imóvel transcrito sob nº 47.844, Livro 3- SJ, no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, SP.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Os signatários deste instrumento particular, devidamente qualificados, têm entre si, justos e acertados o presente Contrato de Locação, que se regerá pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

CAPÍTULO PRIMEIRO – DO ALUGUEL, REAJUSTE E PAGAMENTO.

CLÁUSULA 1ª – O (A) Locador (a) loca ao (a) Locatário (a) o imóvel descrito no item 4 (quatro) acima, pelo prazo, início e término definidos no item 6 (seis) acima.

CLÁUSULA 2ª – O valor do aluguel mensal é aquele constante no item 7 (sete) 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 7 (sete) acima. Caso venha a ser extinto tal índice será adotado novo critério de reajuste que esteja em vigor na ocasião.

Parágrafo Segundo – Os valores do aluguel, bem como o condomínio, deverão ser pagos através de boleto bancário emitido pela Administradora. Caso o Locatário (a) não receba ou perca o boleto e necessite obter uma 2ª via, deverá entrar em contato com a Administradora (no mínimo 02 (dois) dias antes do vencimento), e efetuar o pagamento de uma taxa ora fixada de R\$ 1,00 (um real). Não será permitido o pagamento efetuado de outra forma e em outro local, que não os indicados neste parágrafo.

Parágrafo Terceiro – Caso o (a) Locador (a) ou a Administradora permita a realização do pagamento que não seja através de boleto bancário, não será aceito o pagamento de aluguéis ou encargos com cheques de terceiros, sendo que o pagamento deverá ser efetuado em dinheiro ou cheque emitido pelo (a) próprio (a) Locatário (a), mediante recibo. Caso o (a) Locatário (a) faça o pagamento através de depósito bancário, deverá

m.
José Carlos
Henrique

REGISTRO CIVIL
1ªª FOLHA
de 02ªª - 02ªª
2014 - SP



reprográficas dos comprovantes dos respectivos pagamentos, em até 10 (dez) dias do vencimento, sob pena de infração contratual.

CLÁUSULA 12ª – Na hipótese dos avisos dos tributos e encargos a que se refere à cláusula 11ª serem entregues diretamente ao (a) Locatário (a), este se compromete a entregá-los ao(a) Locador(a) ou à Administradora, com antecedência necessária para que sejam providenciados os seus pagamentos.

CLÁUSULA 13ª – O(a) Locatário(a) é o(a) único(a) responsável pelas multas e majorações a que der causa, relativamente às despesas referidas neste capítulo, ainda que lançadas em nome da Locadora.

CAPÍTULO TERCEIRO – DAS DESPESAS COM ÁGUA E LUZ

CLÁUSULA 14ª – São de inteira responsabilidade do Locatário(a) as despesas com o consumo de energia elétrica e telefone, que se obriga a fazer os respectivos pagamentos nas épocas e nos montantes devidos junto aos órgãos e repartições competentes.

Parágrafo Primeiro - Parágrafo Primeiro - O Locatário é o único responsável pelas multas e majorações a que der causa, relativamente às despesas referidas neste capítulo, ainda que lançadas em nome do Locador.

Parágrafo Segundo - O Locatário tem ciência e concorda que o consumo com luz é de sua inteira responsabilidade, estendendo ao fiador essa responsabilidade por ser solidário com as obrigações ora pactuadas, obrigando-se a solicitar, exclusivamente por sua conta e risco a religação de tal serviço, assim que entrar no imóvel, se esses serviços estiverem suprimidos. O Locatário concorda e se obriga a transferir imediatamente para o seu nome a referida conta de luz junto à empresa competente, sob pena de infringir cláusula contratual, ficando responsável pelo pagamento de multa contratual proporcional conforme mencionado na Cláusula 33ª desse instrumento.

CLÁUSULA 15ª – Se, porventura, o(a) Locador(a) efetuar os pagamentos referidos neste capítulo, a fim de evitar cobrança em seu nome, as quantias por ele despendidas serão reembolsadas pelo(a) Locatário(a) no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas após a data de apresentação do respectivo comprovante de pagamento pelo(a) Locador(a) ou pela Administradora, sob pena de ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento.

CLÁUSULA 16ª – O(a) Locatário(a) obriga-se a apresentar à Administradora cópias reprográficas das 03 (três) últimas contas de água e de luz devidamente quitadas, na entrega das chaves ou na rescisão contratual.

CAPÍTULO QUARTO – DO DESTINO DO IMÓVEL E SUA CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA 17ª – A presente locação destina-se exclusivamente à LOCAÇÃO COMERCIAL, constituindo grave infração legal e contratual a mudança da destinação da locação, bem como a mudança do ramo de negócio.

Parágrafo Primeiro – O Locatário declara-se conhecedor de todas as restrições quanto ao zoneamento e a utilização do imóvel, nada podendo alegar posteriormente, em caso de restrição no uso do imóvel, em decorrência da legislação ou posturas municipais.

Parágrafo Segundo – Correrão por conta do Locatário todas as despesas necessárias à adaptação do imóvel ao seu ramo de atividade.

Parágrafo Terceiro – O Locatário se obriga a satisfazer por sua conta exclusiva a qualquer exigência dos Poderes Públicos, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes, inclusive quanto ao horário de funcionamento e ao cumprimento da Lei de silêncio após as 22:00 horas.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

PRO CIVIL
1.º e 2.º
1.º e 2.º



Parágrafo Quarto – O Locatário declara ter pleno conhecimento acerca da Lei Complementar n.º 347 de 28 de maio de 2002 alterada pela Lei Complementar n.º 377 de 03 de abril de 2003, promulgada pelo Prefeito Municipal desta cidade, principalmente quanto à adequação do imóvel objeto desta locação ao seu ramo de atividade e quanto à necessidade de elaboração do "LAUDO DE ADEQUAÇÃO DO LOCAL PARA A INSTALAÇÃO DA ATIVIDADE PRETENDIDA" exigido pela mencionada Lei, o qual deverá ser assinado pelo Locatário e por um engenheiro devidamente inscrito junto ao CREA.

Parágrafo Quinto - O Locatário declara ter pleno conhecimento acerca da "Lei de Acessibilidade" n.º 5.296/04, de 02 de dezembro de 2004, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência física, principalmente quanto à necessidade de elaboração do "LAUDO DE ACESSIBILIDADE", bem como, realizar no imóvel as devidas adequações para o acesso e mobilidade da Pessoa com Deficiência física arcando assim com todas as despesas para contratação de profissional habilitado para a elaboração do "LAUDO DE ACESSIBILIDADE" e das adequações no imóvel para que o imóvel esteja apto para receber todos os públicos.

Parágrafo Sexto – De acordo com o artigo 2º, §2º, incisos I, II e III, da Lei Complementar n.º 377 de 03 de abril de 2003, ficam dispensadas da apresentação do "LAUDO DE ADEQUAÇÃO DO LOCAL PARA A INSTALAÇÃO DA ATIVIDADE PRETENDIDA" as seguintes situações:

- a) "O endereço referência, para quem não exerce atividade no local e tampouco mantém propaganda no local";
- b) "A atividade tida como de subsistência familiar, com ínfimo rendimento anual, sem vendas ou manipulação de produtos alimentícios, químicos ou farmacêuticos, desde que comprovada pela Divisão de Assistência Social da Prefeitura";
- c) "As empresas regularmente instaladas e não sujeitas à Vigilância Sanitária, quando da ocasião da renovação do Alvará de Funcionamento."

Parágrafo Sétimo – Será de exclusiva responsabilidade do Locatário todas as despesas inerentes ao procedimento exigido pela Lei Complementar n.º 347 de 28 de maio de 2002 alterada pela Lei Complementar n.º 377 de 03 de abril de 2003.

Parágrafo Oitavo – Será de exclusiva responsabilidade do Locador a contratação de engenheiro devidamente habilitado junto ao CREA para a elaboração do "LAUDO DE ESTABILIDADE E SEGURANÇA DO EDIFÍCIO", o qual deverá ser assinado pelo Locador e engenheiro, nos termos da Lei Complementar n.º 347/02 alterada pela Lei Complementar n.º 377 de 03 de abril de 2003.

Parágrafo Nono – A multa prevista no artigo 21, da Lei n.º 347/02 alterada pela Lei Complementar n.º 377 de 03 de abril de 2003 será devida exclusivamente pelo Locatário e pelo engenheiro por este indicado na hipótese de declarações falsas constantes no "LAUDO DE ADEQUAÇÃO DO LOCAL PARA A INSTALAÇÃO DA ATIVIDADE PRETENDIDA".

CLÁUSULA 18ª – O Locatário declara haver vistoriado o imóvel locado, recebendo-o, neste ato, em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionalidade, fato que é comprovado pelo Locatário e testemunhas através do termo de vistoria realizada no recebimento do imóvel, cujo termo faz parte integrante e inseparável do presente instrumento.

Parágrafo Único – O Locatário declara que não há qualquer avaria nas instalações sanitárias, hidráulicas e elétricas e demais acessórios, aparelhos sanitários, louças, janelas, portas, fechos, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais, vidraças, lustres, torneiras, azulejos, pisos, telhados, forros, mármore, granitos, pias, ralos, paredes e pintura, exceto aquelas especificadas no termo de vistoria prévia, obrigando-se a devolver o imóvel ao Locador no término do contrato, em idênticas condições, sob pena de assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciados pelo Locador e a seu crédito, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

Avenida dos Imigrantes, nº1570 – Jardim América | Bragança Paulista/S.P. CEP. 12902-000
(11)4034-0707-(11)936855-2815 | redenardo.com.br | e-mail: contato@redenardo.com.br


Jenice
8 M
20/06/2020

CLÁUSULA 19ª – O Locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga-se por todas as demais, especialmente limpeza e manutenção de calhas e fossa séptica, se esta existir no imóvel, devendo trazê-lo em boas condições de conservação, limpeza e funcionabilidade, de acordo com os itens elencados na cláusula 20ª, para assim restituí-lo ao Locador quando findo ou rescindindo o presente contrato.

CLÁUSULA 20ª – O Locatário poderá introduzir benfeitorias no imóvel, desde que expressamente autorizadas por escrito pelo Locador, vedado a construção de acessões e/ou edículas e desde que observadas às exigências das autoridades competentes e a legislação em vigor, assumindo o Locatário 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.

Parágrafo Primeiro – Todas as reformas ou benfeitorias que forem introduzidas no imóvel locado sejam elas necessárias úteis ou voluptuárias, ficarão integradas ao imóvel, sem que por elas tenha o Locatário direito a qualquer retenção, restituição, indenização, devolução ou pagamento. A reforma ou introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito do Locador e não ficam compreendidos na multa estipulada no capítulo oitavo.

Parágrafo Segundo – A caução dada como garantia deste contrato também responderá pelo valor das benfeitorias introduzidas no imóvel, caso sejam removidas, desmontadas ou demolidas pelo Locatário e pelo valor dos danos que tais atitudes causarem no imóvel locado.

CLÁUSULA 21ª – Fica o Locador ou seu representante legal, por si ou por seus prepostos, autorizados a visitar 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 22ª – Se o Locador ou seu representante legal, por si ou por seus prepostos, pela vistoria que fizer no imóvel, seja ela periódica ou de rescisão, encontrar qualquer defeito ou estrago no mesmo, desde que os defeitos ou estragos encontrados sejam devidamente comprovados poderá exigir que o Locatário execute os reparos necessários dentro de 10 (dez) dias, sob pena de mandar executá-los, sendo que, o Locatário deverá proceder, em 48 (quarenta e oito) horas a contar da apresentação pelo Locador das despesas efetuadas, ao reembolso de tais despesas, sob pena de ser ajuizada a cabível ação de despejo por falta de pagamento.

Parágrafo Único – Na hipótese de o Locatário não efetuar as reformas necessárias e o Locador ter de mandar efetuá-las, o Locador comunicará o Locatário com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas para que o Locatário possa receber os prestadores de serviço sem prejuízo as suas atividades comerciais, hipótese em que, para todos os efeitos, o Locatário autoriza, 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 o Locador por qualquer problema decorrente de tal permanência.

CAPÍTULO QUINTO – DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, COMODATO E SUBLOCAÇÃO

CLÁUSULA 23ª – É expressamente vedado ao(a) Locatário(a) sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade prevista neste contrato, sem prévia anuência por escrito do(a) Locador(a).

CAPÍTULO SEXTO – DO SEGURO

CLÁUSULA 24ª – O(a) Locatário(a) se obriga a pagar anualmente a taxa de um seguro contra incêndio, raio, explosão, destruição parcial ou total das edificações contidas no imóvel locado, com vigência a partir do recebimento das chaves, na importância segurada de 100 (cem) vezes o valor do aluguel contratado, valor esse cobrado e reajustado anualmente, sendo que na apólice de seguro constará o nome do(a) Locador(a) como único e exclusivo beneficiário da indenização.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro, de que trata esta cláusula, o(a) Locatário(a) obriga-se a comunicar imediatamente o fato ao(a) Locador(a) para que este tome as devidas providências junto à Companhia Seguradora.

Parágrafo Segundo – O(a) Locatário(a) fica obrigado(a) 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 ao(a) Locador(a), sem prejuízo da multa contratual prevista no capítulo oitavo e da resolução do presente contrato, a critério do Locador(a).

CAPÍTULO SÉTIMO – DA RESOLUÇÃO, RESILIÇÃO OU RESCISÃO DESTE CONTRATO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 25ª – Ao término da locação e na entrega das chaves, o Locatário(a) restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebe agora, ficando sob o exclusivo critério do(a) Locador(a) aceitar eventuais modificações feitas com a sua anuência expressa e escrita, não tendo direito o(a) Locatário(a) 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 móveis, divisórias, etc., que poderão ser retirados pelo(a) Locatário(a).

Parágrafo Único – Nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei n. 8.245/91, o(a) Locatário(a) não terá direito à indenização por quaisquer benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias) efetuadas no imóvel, renunciando, desde já, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer indenização ou retenção.

CLÁUSULA 26ª – Vencido o prazo de Locação estabelecido no quadro resumo deste instrumento, em conformidade com o Artigo 23, III, da Lei n. 8.245/91, obriga-se o(a) Locatário(a) a restituir o imóvel inteiramente desocupado e no mesmo estado de conservação e habitabilidade em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Intercapelação Judicial, ressalvado o desgaste de uso normal e a hipótese de prorrogação da locação, sob pena de incorrer na multa prevista no capítulo oitavo e de sujeitar-se ao disposto no Artigo 575, do Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406/2002).

Parágrafo Primeiro – Sem prejuízo do exposto nesta cláusula, fica desde já convencionado que, se não o fizer, o(a) Locador(a) estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do(a) Locatário(a) 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 – O(a) Locatário(a) deverá, ainda, entregar o imóvel completamente limpo, providenciando a retirada de lixo e entulhos, sendo que, caso contrário, a Administradora poderá providenciar a referida limpeza e cobrar os gastos despendidos posteriormente em ação própria.

CLÁUSULA 27ª – O(a) Locatário(a) deverá no ato da assinatura da resolução/resilição contratual, efetuar os pagamentos devidos, tais como, aluguel, luz, condomínio e telefone (se houver).

CLÁUSULA 28ª – No vencimento do prazo ora ajustado para a presente locação, obriga-se o(a) Locatário(a) a comunicar, por escrito, ao(a) Locador(a), com antecedência mínima de 30(trinta) dias, que irá restituir o imóvel, a fim de que, após a necessária vistoria, sejam realizados 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 pela Locadora, responderá o Locatário pelos aluguéis e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do imóvel em perfeito estado, sem prejuízo do disposto no parágrafo único, do artigo 6º, da Lei 8.245/91.

Parágrafo Único – Caso o(a) Locatário(a) não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará, enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos do item 7 (sete), até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

[Assinatura]
Jenica
J.M.
20/06/2020

CLÁUSULA 29ª – A entrega das chaves do imóvel para vistoria somente poderá ser efetuada junto à Administradora e nunca a terceiros, após o(a) Locatário(a) haver cumprido integralmente todas as condições previstas neste Contrato, sob pena de, em não o fazendo, continuar responsável pelos aluguéis e encargos, até o acerto final e recibo de quitação total expedido pela Administradora.

CLÁUSULA 30ª – No caso de desapropriação do imóvel, objeto deste contrato, o(a) Locador(a) ficará exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se ao Locatário 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 do(a) Locador(a), cabendo ao(a) Locatário(a) a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa/dolosa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado que se encontrava antes do evento.

CLÁUSULA 31ª – O(A) Locador(a) fica, desde já, autorizado a ocupar o imóvel em questão, independentemente de ação de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelo(a) Locatário(a), estando este, em mora com os aluguéis.

CLÁUSULA 32ª – No ato da rescisão contratual o(a) Locatário(a) se obriga a entregar à Administradora, os três últimos comprovantes de pagamento das contas de água, luz, condomínio e telefone (se houver), devidamente quitadas e neste instante a 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.

CAPÍTULO OITAVO – DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA 33ª – Fica estipulada a multa de 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga proporcionalmente ao tempo de uso do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso, de acordo com o Artigo 4º da Lei n.º 8.245/91 e do Artigo 413, do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Único – O(a) Locatário(a) declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Termo de Vistoria Prévia referente ao estado de uso e conservação do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas de devolução em lei, além de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel. Caso o(a) Locatário(a) venha a desocupar o imóvel objeto desta locação após o 12º (décimo segundo) mês de vigência do presente contrato de locação, ficará isento da multa contratual prevista neste capítulo, porém, apenas no que tange a rescisão/resilição/resolução, sem prejuízo de outras infrações contratuais que por ventura o(a) Locatário(a) venha a cometer. Desde que comunicado por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

CAPÍTULO NONO – DA FIANÇA

CLÁUSULA 34ª – Como garantia da locação ora pactuada assina também o presente contrato, na qualidade de Fiançador e de principal pagador, solidário com o Locatário em todas as obrigações ora assumidas, bem como de eventuais aditamentos e termos de vistoria, independentemente de ciência do mesmo, a pessoa qualificada no item 8 (oito) do quadro resumo, cuja responsabilidade perdurará mesmo que este contrato esteja vigendo por prazo indeterminado ou seja prorrogado por acordo ou força de lei e, ainda, após a efetiva entrega das

chaves, caso o imóvel não tenha sido entregue nas condições ajustadas no capítulo quarto e sétimo ou com qualquer débito remanescente e decorrente do presente contrato.

CLÁUSULA 35ª – A responsabilidade do Fiador estende-se às majorações de aluguéis, impostos, taxas, seguros e encargos assumidos pelo Locatário, por força do presente contrato, ainda que não tenha anuído ou participado, mesmo majorações resultantes de acordo judicial ou extrajudicial entre o Locador e Locatário, ação revisional ou renovatória, mesmo após o prazo contratado, em caso de vigência legal por prazo indeterminado, ou entrega das chaves, pelas obrigações remanescentes.

CLÁUSULA 36ª – Fica desde já expressamente convencionado que as responsabilidades do Fiador, permanecerão integral, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva entrega do imóvel, em igualdade de condições com o afiançado, também na hipótese de vir a prorrogar-se a presente locação, cuja responsabilidade subsistirá enquanto seu afiançado tiver a posse legal do imóvel.

CLÁUSULA 37ª – No caso de morte, falência ou insolvência do Fiador, o Locatário se obriga a apresentar dentro de 30 (trinta) dias substituto idôneo, a juízo do Locador, sob pena de incorrer nas sanções previstas no capítulo oitavo do presente contrato, com a faculdade para a parte inocente, de considerar simultaneamente rescindida a presente locação, independente de quaisquer formalidades. Não havendo a indicação, caberá ao Locador optar entre a resolução contratual ou aceitar seguro fiança locatícia, nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA 38ª – Neste ato, Locatário e Fiador nomeiam-se e constituem-se reciprocamente procuradores, bastante para receberem citações, intimações ou interpelações, inclusive em ações de despejo, de tal sorte que qualquer um deles poderá ser citado, notificado ou interpelado em ação movida a qualquer um deles, e efetuar, como mandatário do Locatário, a restituição do imóvel locado, resilindo o contrato de locação ora avençado, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA 39ª – O Locatário responde civil e criminalmente pela legitimidade da assinatura do Fiador.

CLÁUSULA 40ª – O Fiador obriga-se a comunicar à Administradora, por escrito, a mudança de seu domicílio comercial ou residencial.

CLÁUSULA 41ª – Declara, outrossim, o Fiador:

Parágrafo Primeiro – Desistir expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, de pedir exoneração de fiança e das faculdades previstas nos artigos 827, 828, 835, 837 e 839, do Código Civil Brasileiro, renunciando expressamente ao benefício de ordem, mesmo após o fim do prazo estipulado e até a restituição do imóvel em perfeito estado, pois a presente fiança só se extinguirá com o cumprimento integral de todas as obrigações.

Parágrafo Segundo – Que não é obrigatório para o Locador ou seu representante legal, dar conhecimento ao Fiador de propositura de “ação de despejo por falta de pagamento” ou quaisquer ações provenientes de inadimplência por par do Locatário, sendo obrigação do Fiador verificar a pontualidade do afiançado;

Parágrafo Terceiro – Que sua responsabilidade de principal pagador persiste após o término do prazo contratual e prorrogações legais ou por acordo, e vai até a efetiva entrega do imóvel em perfeitas condições, livre de pessoas e bens, sem débitos remanescentes, assim como, que a responsabilidade abrange o cumprimento integral de todas as cláusulas e condições estipuladas neste Instrumento e suas eventuais prorrogações, além dos acordos realizados exclusivamente entre o Locador e o Locatário e referentes a este contrato.

Parágrafo Quarto – Que a fiança ora prestada se estenderá a eventuais modificações da locação, resultantes de disposição legal, inclusive ação revisional de aluguel e/ou renovatória e após o término do Contrato de Locação, em caso de prorrogação legal por prazo indeterminado;

Parágrafo Quinto – Que se responsabiliza pelo pagamento da multa contratual, ainda que o Contrato de Locação esteja vigendo por prazo indeterminado, se o Locatário for despejado por falta de pagamento ou cometer qualquer outra infração contratual ou legal. Declara, ainda, concordar expressamente e ter conhecimento que a referida multa contratual será sempre corrigida monetariamente a partir da inadimplência do Locatário ou da época que cometeu a infração;

Parágrafo Sexto – Que se responsabiliza por todos os danos causados ao imóvel objeto da locação pelo Locatário, responsabilizando-se também pelos lucros cessantes, ou seja, o tempo que o imóvel, em virtude dos danos, deixar de auferir rendimentos, ficando a disposição de vistoria e reforma.

Parágrafo Sétimo – Que se responsabiliza por todas as despesas necessárias com o pagamento de depositário público ou particular, na hipótese de haver remoção de bens em ação de despejo ou ação de imissão de posse, bem como às custas processuais, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), honorários de peritos e assistentes técnicos em qualquer tipo de processo que tenha por objeto a locação afiançada, independente de notificação ou citação;

Parágrafo Oitavo – Que expressamente concorda em permanecer como garante nos termos originais aqui convençados em caso de morte do afiançado e sub-rogação do contrato nos termos dos artigos 11 e 12 da Lei n. 8.245/91.

CAPÍTULO DÉCIMO – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA 42ª – Caso o imóvel seja colocado a venda conforme preceito legal, o(a) Locatário(a) terá direito de preferência exercido, o que, se impossibilitado, oferecerá ao(a) Locador(a) uma declaração de desistência, exceto nos casos de doação e permuta e, após esta manifestação, o mesmo deverá facilitar a visita de compradores e se responsabilizará por atos que venham frustrar a venda. Se e quando vendido o imóvel a terceiros, estes novos proprietários se obrigam a respeitar este contrato de locação em todas as suas cláusulas, prazos e condições.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO – DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 43ª – 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 o(a) Locador(a) achar conveniente, mediante correspondência com aviso recebimento, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

CLÁUSULA 44ª – Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pelo(a) Locador(a) ou seu representante, ou por convenção condominial, o(a) Locatário(a) se obriga a observá-lo integralmente, como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderá o(a) Locatário(a) 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 e 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. 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, serão motivos para a resolução deste contrato e o consequente despejo por infração contratual.

CLÁUSULA 45ª – O exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste contrato, não será considerado novação de seus termos, nem motiva o fim de desobrigar as partes de suas obrigações contratuais. Se o(a) Locador(a) admitir, em benefício do(a) Locatário(a), 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 do(a) Locador(a), cabendo ao Locatário(a) as despesas de cobrança e mora.

CLÁUSULA 46ª – 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.

Parágrafo Único – O(a) Locatário(a) tem absoluta ciência e desde já autoriza que a inadimplência por prazo superior a 30 (trinta) dias implicará em negativação do seu nome junto ao SPC e SERASA, além da propositura da ação judicial competente. O(a) Locatário(a) autoriza que as ligações e correspondências, em especial as de cobrança, sejam dirigidas ao seu endereço comercial.

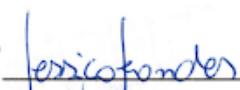
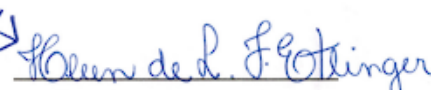
CLÁUSULA 47ª – Fica eleito o Foro da situação do imóvel, para serem dirimidas as eventuais questões que exurgirem do presente contrato, bem como para a propositura de qualquer ação proveniente do mesmo, renunciando-se, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Estando assim justas e acertadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições constantes neste contrato, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, depois de lido e achado conforme, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores pelas obrigações aqui assumidas em caráter irrevogável e irretroatável, com duas testemunhas a tudo presentes.

Bragança Paulista, 01 de Setembro de 2019.

Locatário:

DUAL SCREEN PRODUTOS AUDIOVISUAIS LTDA - ME, POR SUAS SÓCIAS:


JÉSSICA DE LIMA FERNANDES

HELEN DE LIMA FERNANDES ETLINGER

FIADORES:


JANDYRA GOVERNATORI FERNANDES

MANOEL UBIRAJARA FERNANDES

LOCADOR:


ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(CLAUDIO LUIZ)

TESTEMUNHAS:

EVANDRO LUIZ OLIVEIRA DA GLÓRIA
CRECISP-195953-F

NÍVEA MARIA DE CARVALHO PAULA
CRECISP- 197048-F

CÓPIA DA CONTA DE ÁGUA DO IMÓVEL:

Fatura de Serviços de Água e/ou Esgotos

C.N.P.J. 43.776.517.0001-80

Companhia de saneamento básico do estado de São Paulo

Sabesp

sabesp

Fornecimento

No. Documento

Fatura Tipo

297760823004

SOR202319302619

FATURAMENTO

DATA EMISSÃO

02/03/2023

Pág. 1 / 1

Código para débito automático: 0297760823

Tipo de Fornecimento: INDUSTRIAL

Agende seu atendimento: www.poupatempo.sp.gov.br - Seg a sex: 9h às 17h/Sáb: 9h às 13h

Cliente: ROMANI LUIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

CPF/CNPJ: 09.802.571/0001-70

CEP: 12903010 End: RUA ADVOGADO ZEFERINO VASCONCELOS,503 - - LAVAPES - BRAGANCA PAULISTA - SP

Cód.Cliente: 2137369965

Pde/Rgi: 297760823 Hidrômetro: A20A070644

Economias: IND: 1

Tipo de Ligação (TL): ÁGUA E ESGOTO

Data da apresentação: 06/03/2023

Próxima leitura: 01/04/2023

Tipo Mercado: DIFERENCIADO

Condição de Leitura

LEITURA NORMAL

Leitura Anterior

Leitura Atual

Consumo (M3)

Período

Média (M3)

Água: 01/02/23

419

02/03/23

431

12

29

12,667

(M3 x Nro.Econ.)

De 0,00 até 9,67

De 9,68 até 19,33

Subtotal

TOTAL (VI Água + VI Esgoto)

Água

(M3)

Tarifa (R\$)

Valor (R\$)

Minimo

6,570

63,530

2,33

7,780

18,13

81,66

Esgoto

(M3)

Tarifa (R\$)

Valor (R\$)

Minimo

5,255

50,820

2,33

6,170

14,38

65,20

TOTAL (VI Água + VI Esgoto)

147,59

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

Atendimento Sabesp

02/09/2022

03/10/2022

02/11/2022

02/12/2022

02/01/2023

01/02/2023

Água: 14(LG)

12(LG)

13(LG)

13(LG)

10(LG)

14(LG)

ATENDIMENTO GRANDES

CONSUMIDORES NORTE

End: Rua e endereço: SEG-SEX das 9h às 16h, - especial.norte@sabesp.com.br, whatsapp - (11)3388-8000, tel - (11) 2971-4135

Telefone: 0800-055-0195

AVISOS

Tributos

Alíquota(%)

Base de Cálculo(R\$)

Valor(R\$)

PIS/PASEP E COFINS

6,90

147,59

10,19

Qualidade da Água: Decreto Presidencial 5440/05 - Portaria do Ministério da Saúde 5/17 - Anexo XX

Parâmetros

Turbidez

Cor

Cloro

Coli. Totais

Escherichia Coli.

Minimo Exigido

123

123

123

123

123

Análises Realizadas

128

128

128

128

128

Amostras que atendem ao Padrão

128

128

128

127

128

Conclusão das Análises: Eventuais análises fora dos padrões foram refeitas acompanhadas de inspeções sanitárias descargas do ponto de coleta e outras ações para garantir a qualidade de água

Sistema de Abastecimento: BRAGANCA PAULISTA - SEDE

Amostras coletadas em: 01/2023

82610000001 5 47590097091 8 05319387461 6 21373699653 8

9105319387461

VIA SABESP

ATENÇÃO: Não danifique a região do código de barras.

Cod. Fornecimento

PDE/RGI

Data Emissão

Vencimento

Total

297760823004

0297760823

02/03/2023

13/03/2023

R\$ *****147,59

Cod. Sabesp: 225.002.008.0103.0195.0000.0000

Autenticação do agente autorizado

CÓPIA DA CONTA DE LUZ DO IMÓVEL:

DOCUMENTO DE PAGAMENTO

Documento sem valor fiscal.
Documento não é segunda-via de conta.
Documento para simples pagamento da nota
fiscal/conta de energia elétrica.

Série: U NF: 044.430.780



ENERGISA SUL-SUDESTE - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A.
Rod Assis Chateaubriand S/N, KM 455 - Bairro: Vila Maria
PRESIDENTE PRUDENTE - SP CEP 19053-680
CNPJ 07.282.377/0001-20 - Insc. Est. 062.408.504-115

DADOS DO CLIENTE:

ROMANI L***
AV/ENIDA ADV. ZEFERINO VASCONCELOS 503
BRAGANÇA PAULISTA



Nº DA CONTA/UNIDADE CONSUMIDORA

9/2348497-5

www.energisa.com.br @energisa



REFERÊNCIA

FEV/2023



APRESENTAÇÃO

13/02/2023



CONSUMO

1127



VENCIMENTO

22/02/2023



TOTAL A PAGAR

R\$ 898,80

PROMOÇÃO
**1 ANO POR
NOSSA CONTA**

PAGUE COM O QR CODE,
CADASTRE-SE NO SITE
E CONCORRA A 1 ANO DE
ENERGIA GRÁTIS. *



1 conta paga com
QR Code do PIX



1 número
da sorte

Sorteios mensais
quanto mais PIX,
mais chances.

QR CODE PARA PAGAMENTO DA FATURA:

[CONTA PAGA]
Data de Pagamento
22/02/2023



Cadastre-se em

www.anodeconta.com.br



Quer facilidade? Abra sua conta Voltz -
Energisa e tenha vantagens exclusivas!
Entenda melhor em www.contavoltz.com/pix

BANCO DO BRASIL PAGAR PREFERENCIALMENTE NO BANCO DO BRASIL

CONTA PAGA - Data de Pagamento: 22/02/2023

Pagador: ROMANI L*** CNPJ/CPF: 096*****

AVENIDA AD** ZEFE**** VASCO***** 5* - LAVAPES - BRAGANÇA PAULISTA / SP - CEP 00000-000

Nosso-Número	Nº Documento	Data Vencimento	Valor do Documento	Valor Pago
32689230045712279	000000000202302	22/02/2023	R\$ 898,80	

BENEFICIÁRIO: ENERGISA SUL-SUDESTE - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A. 07.282.377/0001-20

ROD ASSIS CHATEAUBRIAND S/N, S/N - KM 455 - VILA MARIA - PRESIDENTE PRUDENTE / SP - CEP 19053-680

Agência / Código do Beneficiário: 3064-3/005292-2