NETO JUNIOR
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RECIBO DE PAGAMENTO

NETO JUNIOR CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n° 30.647.677/0001-87, estabelecida na Rua Henri Dunant 792, Conj.105 Torre B, Chácara Santo Antonio, CEP 04709-110 recebeu de **JOSÉ ANIBAL PERES DE PONTES**, no CPF sob n° **106.629.522-00**, residente nesta capital à **Rua Maranhão, 887 apartamento 03, Higienópolis, SP.,CEP 01240-001**, o valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a intermediação da locação do Imóvel Edifício Ciragan - cj 602, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 38 – São Paulo.

São Paulo, 13 de Setembro de 2021.

NETO JUNIOR CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

NETO JUNIOR CONSULTORIA
IMOBILIÁRIA LTDA.
CNPJ: 30.647.677/0001-87
RUA HENRI DUNANT, 792 - CJ. 105
CHÁC. STO ANTÔNIO - CEP: 04709-110
SÃO PAULO - SP

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
09/09/2021 - AUTOATENDIMENTO - 09.16.44
4853404853 0004

Comprovante Pix

CLIENTE: EDNA SUELY MATOSINHO DE P
AGENCIA: 4853-4 CONTA: 19.728-9

==========

SOBRE A TRANSACAO

ID: E00000000202109091215409841521 25
CPF DO PAGADOR: ***.097.608-**
VALOR: 10.000,00
DATA: 09/09/2021 - 09:16:38

PAGO PARA: Neto Junior Consultoria Imobiliaria
CNPJ: 30.647.677/0001-87
CHAVE PIX: 30647677000187
INSTITUICAO: 60746948 BCO BRADESCO S.A.
AGENCIA: 1787 - CONTA: 00000000000002567709
TIPO DE CONTA: Conta Corrente

Notificacao enviada em: 09/09/2021 - 09:16:38

==========

DOCUMENTO: 090901
AUTENTICACAO SISBB: 9.868.A4F.EF0.3A9.F75

==========

Consorcio de Servicos BB, realize todos os seus projetos de vida:uma viagem,uma festa, um curso. Saiba mais em bb.com.br/consorcio

NETO JUNIOR
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e, na melhor forma de direito, resolvem as partes:

FR – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 21.561.101/0001-01,com sede na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº65, apto 221, CEP 04116-250, São Paulo – SP, neste ato representada por **FRANCISCO GUGLIELMI JÚNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG 4.648.434-6SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 771.263.438-68, residente e domiciliado na, Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº65, apto 221, CEP 04116-250, São Paulo – SP, doravante denominado simplesmente LOCADORA e de outro lado;

JOSÉ ANIBAL PERES DE PONTES, *brasileiro, estado civil, economista, portador da cédula de identidade RG13.835.924-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 106.629.522-00, residente e domiciliado na Rua Maranhão, nº 887, apto 03, CEP 01240-001, São Paulo - SP, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIO têm entre si justo e contratado o que segue:*

Pelo presente Contrato de Locação Não Residencial (doravante denominado "Contrato"), as partes acima qualificadas têm entre si justa e contratada a locação do Imóvel, pela LOCADORA à LOCATÁRIA (a "Locação"), de acordo com as disposições contidas na legislação vigente e termos e condições seguintes:

OBJETO: CONJUNTO COMERCIAL nº 602, localizado no Edifício Ciragan, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 38, Bela Vista, São Paulo – SP, imóvel com matricula nº_____, registrado no ___º Registro de Imóveis de São Paulo, CEP:_____.

DO PRAZO

CLÁUSULA PRIMEIRA: *O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se no dia 06/09/2021 e findando-se em 05/09/2024, quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado.*

PARÁGRAFO ÚNICO: *A LOCATÁRIA declara que vistoriou os imóveis, motivo pelo qual reconhece e os aceita nas condições em que foram recebidos, conforme Termo de Vistoria assinado pelas partes, o qual é parte integrante deste instrumento. Qualquer dano ou defeito nos equipamentos e utensílios deverá ser devidamente reparado pela LOCATÁRIA, às suas expensas.*

DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA: *O aluguel convencionado é de R$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, devendo ser pago todo dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, sem qualquer prorrogação ou tolerância, mediante boleto bancário a ser emitido pela administradora do imóvel NETO JUNIOR - São Paulo - SP.*

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A não observância do prazo estabelecido nesta cláusula, implicará na incidência de multa de 10% (dez por cento), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e

Digitalizado com CamScanner

atualização monetária, com os honorários advocatícios extrajudiciais de 10% (dez por cento), ficando ainda estipulado o percentual de 20% (vinte por cento) se a cobrança for judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Convencionam as partes que o LOCADOR concederá à LOCATÁRIA uma carência no pagamento do aluguel pelo período de 01 (um) mês referente ao período de 06/10/2021 à 05/11/2021.

Todavia, as demais despesas que incidem sobre o imóvel, tais como o condomínio e o I.P.T.U., permanecerão a cargo da LOCATÁRIA a partir do início de vigência do presente contrato.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mencionado no caput da cláusula supra, será reajustado de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV) e será efetuado anualmente ou dentro da menor periodicidade autorizada pelo Governo para locações comerciais. Todavia, caso o IGP-M/FGV seja extinto ou inaplicável a este contrato, o valor será reajustado pelo maior índice permitido por lei para reajuste das locações.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

CLÁUSULA QUARTA: Além do aluguel, obriga se a LOCATÁRIA a efetuar o pagamento dos seguintes encargos, que poderão ser exigidos juntamente com o aluguel:

a. o imposto predial e territorial urbano - IPTU;
b. o consumo de água e energia elétrica e todos os serviços contratados, tais como internet, TV a cabo, etc.;
c. o prêmio de seguro contra incêndio, danos elétricos e perda de aluguel, nele figurando o LOCADOR como beneficiário;
d. as taxas de condomínio;
e. os demais encargos e tributos que normalmente incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.
f. os danos que causar aos imóveis e seus pertences.

PARÁGRAFO ÚNICO: O não pagamento desses encargos juntamente com o pagamento dos alugueres, sujeitará a LOCATÁRIA ao pagamento dos juros e multas previstos na cláusula segunda.

DO USO

CLÁUSULA QUINTA: O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para fins comerciais à LOCATÁRIA, devendo ser utilizado para fins lícitos, devendo este arcar com todos os custos, obrigações e responsabilidades decorrentes do exercício da atividade comercial, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do LOCADOR. Cabe à LOCATÁRIA a obtenção de todos os documentos, licenças e autorizações para o exercício de sua atividade comercial.

PARÁGRAFO ÚNICO: Compete ainda à LOCATÁRIA, examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos, a compatibilidade de seu ramo de atividade com o local do imóvel, objeto deste contrato, para a obtenção e concessão de AUTO DE FUNCIONAMENTO E LOCALIZAÇÃO bem como, quaisquer licenças ou liberações da LOCATÁRIA, devendo neste caso, a LOCATÁRIO responder pelos aluguéis do período em que o imóvel ficou

Digitalizado com CamScanner

sob sua posse, e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa prevista neste contrato, ficando a LOCADORA isenta de qualquer responsabilidade.

DO IMÓVEL LOCADO

CLÁUSULA SEXTA: O imóvel objeto deste é novo e foi entregue à LOCATÁRIA devidamente preparado para o uso, devendo ser devolvido, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, com pintura nova, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-á a uma nova vistoria.

CLÁUSULA SÉTIMA: Obriga-se a LOCATÁRIA a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.

CLÁUSULA OITAVA: Caso o imóvel esteja equipado com aparelho de ar condicionado, os LOCATÁRIOS ficam obrigados a fazer a manutenção periódica do aparelho, trimestralmente, sob pena, de incorrer em infração contratual, devendo enviar o comprovante de manutenção sempre que solicitado pelos LOCADORES.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA NONA: A LOCATÁRIA não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia e expressa anuência do LOCADOR, não lhe cabendo direito de retenção ou indenização, por aquelas que, mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso não convenha ao LOCADOR a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA, mesmo necessárias ou consentidas, deverá este, uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

CLÁUSULA DÉCIMA: Obriga-se desde já a LOCATÁRIA, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes e normas do Condomínio, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública. A LOCATÁRIA declara conhecer e respeitar a convenção de condomínio.

DA GARANTIA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A título de garantia de todas as obrigações por ela assumidas por meio do presente CONTRATO, a LOCATÁRIA oferecerá ao LOCADORA, os FIADORES abaixo qualificados que também assinam o presente contrato, **JOÃO BATISTA RODARTE**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG 5054073 IICC /SP, inscrito no CPF sob nº 019.206.182-87, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, nº 129, apto 61, CEP 01240-010, São Paulo – SP, que prestará como garantia o Imóvel em Ibiúna – SP, cujo a averbação necessária e apresentada com até 30 dias do início da vigência do presente contrato , "FIADOR", que prestará as garantias de forma solidária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Obriga-se o FIADOR, solidariamente com a LOCATÁRIA, no cumprimento das cláusulas e condições deste CONTRATO, sendo que sua responsabilidade e o da LOCATÁRIA subsistem até a real e efetiva entrega das chaves.

Digitalizado com CamScanner

PARÁGRAFO SEGUNDO: A responsabilidade do FIADOR se estenderá aos valores, majorações e/ou reajustes do aluguel, como também aos tributos, taxas, multa, seguro, danos causados ao imóvel e demais encargos e/ou despesas mencionadas neste CONTRATO e de responsabilidade da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não se considerará como moratória, no sentido legal, a eventual tolerância da LOCADORA, nos atrasos pela LOCATÁRIA, no cumprimento das obrigações assumidas, especialmente no pagamento dos aluguéis, não podendo ser, por consequência, invocadas pelos FIADORES as hipóteses previstas nos artigos 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica desde já expressamente convencionado que, seja qual for a hipótese, a responsabilidade da FIADORA, permanecerá integral, sem a solução de continuidade e sem a limitação de tempo, sempre e até a real entrega das chaves, em igualdade de condições com a afiançada, e que a FIADORA renuncia aos benefícios de ordem e as faculdades constantes nos artigos 827, 829, 830 e 835 do Código Civil, ficando solidariamente responsáveis como principais pagadores até a desocupação do imóvel e a quitação de eventuais débitos.

PARÁGRAFO QUINTO: Deverá constar ainda que a FIADORA autoriza a LOCATÁRIA a celebrar acordos com a LOCADORA para corrigir o valor locatício conforme termos e condições previstas neste CONTRATO.

PARÁGRAFO SEXTO: No caso de intervenção, falência e/ou insolvência do FIADOR, obriga-se à LOCATÁRIA a apresentar, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, outra garantia, a juízo exclusivo da LOCADORA, sob pena da infração contratual prevista na Cláusula XI supra.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A LOCATÁRIA e os FIADORES outorgam-se mutuamente, de forma individual e independentemente da ordem de nomeação, em caráter irrevogável, amplos e gerais poderes de mandato para firmar acordos, receber e dar quitações, receber intimações, interpelações e/ou citações judiciais e extrajudiciais, com referência a questões da locação objeto do presente CONTRATO.

DA NOVAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pela LOCATÁRIA e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Obriga-se a LOCATÁRIA a efetuar a transferência de energia elétrica para seu nome, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após, a assinatura do contrato. Devendo providenciar o cancelamento do contrato junto a concessionária, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as últimas contas de seu consumo.

Digitalizado com CamScanner

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Em caso de venda do imóvel, após a renúncia ou desistência expressa do direito de preferência, o novo proprietário não poderá rescindir o presente ajuste durante a vigência do prazo de locação e deverá aceitar todas as condições previstas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: No caso do imóvel ser colocado à venda, a LOCATÁRIA permitirá que os interessados na compra o visitem, em dia e hora previamente indicados pelo LOCADOR com a ciência por escrito da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: A LOCATÁRIA se obriga, sob pena de cometer infração contratual punível com multa, a entregar ao LOCADOR, todas as intimações, avisos, recibos de impostos predial e territorial, correspondências diversas e demais documentos relativos ao imóvel locado, sujeito ainda a responder por eventuais despesas pela inércia ou extravio, tais como: multas, correção monetária e taxas para expedição de segundas-vias, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Todas as multas a que der causa a LOCATÁRIA, por ela serão pagas, juntamente com os aluguéis, inclusive as que possam ser oriundas de retenção de aviso de lançamento de impostos e taxas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Considerando que por entendimento pacífico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por ser esta uma relação única e exclusivamente regida pela Lei 8.245/91, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica a presente relação contratual, sendo assim, qualquer solicitação, sugestão ou reclamação da LOCATÁRIA contra as LOCADORAS ou a ADMINISTRADORA deverá ser encaminhada para o e-mail gestao@netojunior.com.br. Qualquer outro veículo como FACEBOOK, RECLAMEAQUI ou correlato, não será considerado como meio apropriado para tal fim, respondendo a LOCATÁRIA pelos danos morais e materiais causados pela utilização destes meios.

DA SUBLOCAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Não poderá a LOCATÁRIA sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo da locação, que terminará com a efetiva entrega das chaves e, muito menos, transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

DAS CITAÇÕES, INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

CLÁUSULA VIGÉSIMA: A LOCADORA fica autorizada expressamente, no caso de sobrevir ação decorrente do presente contrato, a proceder à citação, intimação, notificação, e outros da espécie em procedimentos judiciais ou extrajudiciais, por meio de correspondência com "AR" ou "e-mail", conforme faculta o art. 58, inciso IV, da Lei 8.245/91, direcionada a LOCATÁRIA;

DA MULTA CONTRATUAL

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Fica estipulada a multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, salvo o atraso no pagamento dos aluguéis, sujeito à penalidade especifica com a faculdade para a parte inocente, de poder

Digitalizado com CamScanner

considerar simultaneamente rescindida a locação, se não adimplida a obrigação contratual, independentemente de qualquer outra formalidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRA: *Em caso de rescisão antecipada e entrega do imóvel antes do término do presente contrato, esta multa será proporcional ao tempo que faltar para cumprimento do contrato e previsto expressamente no art.4° da Lei 8.245/91.*

PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso de rescisão antecipada por ambas as partes, estes deverão comunicar com 30 (trinta) dias de antecedência, após o cumprimento de 13 (treze) meses de locação, ficará este isento do pagamento da multa.

DA RESCISÃO DO PRESENTE CONTRATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: *O atraso superior a um aluguel mensal, das demais despesas de responsabilidade da LOCATÁRIA e a ausência de contratação do seguro contra incêndio e danos no prazo de 30 (trinta) dias, facultará ao LOCADOR a rescisão do presente ajuste, independente de notificação ou comunicação.*

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: *Se o imóvel for desapropriado na vigência da locação, ficará o LOCADOR exonerado de toda e qualquer responsabilidade que passará ao expropriador, somente contra quem poderá agir a LOCATÁRIA;*

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: *Em caso de incêndio, ou qualquer acidente ocorrido sem culpa de qualquer das partes que obrigue a reconstrução do prédio, a locação ficará rescindida e automaticamente desobrigados os contratantes das cláusulas e condições deste instrumento.*

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: *A decretação falimentar ou insolvência civil da LOCATÁRIA também resolve este contrato, ficando rescindida de plano a locação, obrigando a LOCATÁRIA em todas as condições ora pactuadas.*

DA CONTRATAÇÃO DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: *O LOCADOR fará seguro da parte interna do Imóvel contra incêndio em companhia de sua livre escolha, que deverá cobrir 100 (cem) vezes o valor do Aluguel, danos elétricos e perda de aluguel durante todo o prazo da Locação, correndo por conta da LOCATÁRIA todas as despesas decorrentes, tais como: prêmios, apólices, suas renovações, e seguro complementar.*

DA COMISSÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: *A título de consultoria pelos serviços prestados na intermediação da presente locação, a LOCADORA autoriza a LOCATÁRIA, por sua conta e ordem, a pagar diretamente à NETO JUNIOR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.647.677/0001-87 e CRECI sob nº 33393, estabelecida na , São Paulo – SP, o valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) mediante depósito bancário ou TED (transferência eletrônica disponível) ao Banco Bradesco, Agencia 1787, conta Corrente 256770-9 ou PIX Chave 30.647.677/0001-87, de*

Digitalizado com CamScanner

titularidade de NETO JUNIOR no ato da assinatura, devendo o comprovante desta transferência ser enviado para juridico@netojunior.com.br, para tanto ficará está isenta do pagamento do aluguel referente ao período de 06/09/2021 à 05/10/2021.

Todavia, as demais despesas que incidem sobre os imóveis, tais como as despesas ordinárias de condomínio e o I.P.T.U., permanecerão a cargo da LOCATÁRIA a partir do início de vigência do presente contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes declaram ter ciência que caso ocorra uma nova locação entre elas, será devida a comissão à NETO JUNIOR pela aproximação efetuada.

DO FORO CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: Para todas as questões resultantes deste contrato é competente o Foro da Comarca desta Capital, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. A parte vencida pagará todas as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem, além dos honorários do advogado que a parte vencedora constituir em defesa de seus direitos, no montante de 20% (vinte por cento).

E, por assim terem justo e acertado o presente, elaborado foi este Contrato de Locação, que assinam em 03 (três) vias de igual teor, ante 02 (duas) testemunhas a tudo presente, para que produza os devidos efeitos.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.

LOCADORA:

FR – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI

FRANCISCO GUGLIELMI JÚNIOR

CARTORIO DO 16º TABELIAO DE NOTAS
SAO PAULO - SP
Rua Augusta,1638/1642 Cep:01304-001
Fabio Tadeu Bisogmin - Tabeliao
RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMA(S)
FRANCISCO GUGLIELMI JUNIOR(478388)
Sao Paulo, 10 de setembro de 2021.
EM TEST ____ DA VERDADE.
ATO COM VALOR ECONOMICO
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICID
SELO FIRMA R$ 10,35 ** TOTAL R$ 10,35
ATENDENTE: Murillo Silva 14:14:

LOCATÁRIO:

JOSÉ ANIBAL PERES DE PONTES

FIADOR:

JOÃO BATISTA RODARTE

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF:

Digitalizado com CamScanner