



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL CAMPO BOM
Relatório de Comprovante de Abertura de Processos

197 02

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0016777/2020

Número do Protocolo: 0016777/2020

Número único: 750.3QC.768-F7

Solicitação: 22 - SOLICITACAO PARA SEDETUR

Número do documento:

Requerente: 172495 - A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA

CPF/CNPJ do requerente: 32.079.723/0001-14

Endereço: Rua TIRADENTES Nº 127 - 93700-000

Complemento:

Bairro: CENTRO

Beneficiário:

CPF/CNPJ do beneficiário:

Endereço Beneficiário:

Telefone:

Celular: 998050196

E-mail: CADASTRO@SCHOKEL.COM.BR

Notificado por: E-mail

Local da protocolização: 045.000.000 - ESPAÇO DO EMPREENDEDOR / SEC. FINANÇAS

Protocolado por: Celso Jacó Theisen

Atualmente com: Celso Jacó Theisen

Protocolado em: 06/07/2020 17:12

Previsto para: 16/07/2020 17:12

Concluído em:

Súmula:

Observação:

Retirado por: _____

Em: __/__/__

Celso Jacó Theisen
A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA
(Requerente)

1

03
A

Campo Bom, 02 de Julho de 2020.

Boa tarde Vossa Excelência!

Excelentíssimo senhor Prefeito Luciano Orsi meu nome é Adriana de Souza da Silva e sou sócia proprietária do Centro de Emagrecimento e Tratamentos Estéticos EMAGRECENTRO na cidade de Campo Bom. O Emagrecentro é uma rede de franquias com 34 anos de mercado e atualmente com aproximadamente 170 unidades no Brasil e 05 nos EUA. Vale ressaltar que a rede já auxiliou mais de 2 milhões de clientes. Também que o Emagrecentro tem diversos prêmios de Excelência em Franchising pela Associação Brasileira de Franchising (2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020)

Nosso tratamento é focado principalmente na redução da obesidade (mal esse que acomete mais de 50% da população brasileira) onde associamos reeducação alimentar e tratamentos estéticos para redução de medidas que são efetuados semanalmente na clínica pelos clientes. Fazemos todo um acompanhamento com eles para que os mesmos cheguem nos objetivos de redução de peso e, conseqüentemente aumento da saúde e qualidade de vida. Portanto nosso público alvo são pessoas acima do peso que buscam melhorar sua saúde.

Abri a unidade em Campo Bom em Dezembro de 2018. Sou de São Paulo / SP e vim de mudança para o Rio Grande do Sul em Outubro 2018. Quando decidimos em montar uma franquia a franqueadora nos envia as cidades disponíveis para escolhermos. Assim eu estudei muito a franquia e a região e optei em abrir a unidade em Campo Bom pois acredito no potencial da cidade e me identifiquei com a região por seu pessoal acolhedor e trabalhador.

Atualmente possuo 7 funcionárias na clínica (além de mim que exerço o cargo de Gerente): duas Consultoras de Vendas, duas Biomédicas Estetas (uma estagiária), duas esteticistas e uma Recepcionista. Faturamos em 2019 o valor de R\$ 411.228,64. O valor de locação da clínica até o mês passado foi de R\$ 3.408,00 (sem IPTU e seguro fiança) porém esse mês negociamos com o proprietário que concedeu desconto na locação onde pagarei o valor de R\$ 2.556,00 de Julho a Dezembro 2020.

Nos últimos meses, devido ao Covid-19, o faturamento da clínica reduziu em mais de 50% e, vendo o programa lançado Prefeitura gostaríamos de participar para obter o auxílio do programa emergencial que será direcionado para o aluguel e nos auxiliará nesse momento em que vivemos. Vale ressaltar que, junto com a franqueadora, estamos criando novos protocolos com uma nova modalidade de tratamentos a distância, onde fazemos consultas e damos suportes on-line aos nossos clientes sem que eles precisem ficar vindo na clínica semanalmente. Temos a expectativa que com isso conseguiremos melhorar cada vez mais e conseguir recuperar o movimento/faturamento nos próximos meses.

Atenciosamente

Abraços

Adriana

Adriana de Souza da Silva

P



Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Secretaria Especial da Micro e Pequena Empresa
Departamento de Registro Empresarial e Integração
Secretaria do Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

Nº DO PROTOCOLO 18/425.953-3

JUCISRS - ER DE NOVO HAMBU

ER DE NOVO HAMBURGO



18/425.953-3

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

Código da Natureza Jurídica

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

2062

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

NOME: **A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA**
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



RS2201800217044

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	090	-	-	CONTRATO
		315	1	ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

CAMPO BOM
Local

Nome: ADRIANA DE SOUZA DA SILVA
Telefone de Contato: (51) 3597-3546

03 OUT. 2018

Assinatura: *Adriana de Souza da Silva*

24 Setembro 2018
Data

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM
26/10/18 Vitória

SIM
08/11/18 Vitória

Processo em Ordem
A decisão

Data

NÃO 04 OUT. 2018
Data Responsável *Sara*

NÃO 18.10.18 Vitória
Data Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência

22.11.18

Data

RESPOSTA REIRA

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência

Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

AB

Micro 003
Novo Hamburgo



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43208378354 em 22/11/2018 da Empresa A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA, Nire 43208378354 e protocolo 184259533 - 03/10/2018. Autenticação: 6078A9C7DC68C410B44970178C1879F91AD454. Cleverton Signor - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br> e informe nº do protocolo 18/425.953-3 e o código de segurança JcxS Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/11/2018 por Cleverton Signor - Secretário-Geral.

CLEVERTON SIGNOR
SECRETÁRIO GERAL

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA

1. FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA, nacionalidade BRASILEIRA, ANALISTA DE SISTEMAS, Casado, regime de bens Comunhao Parcial, nº do CPF 871.994.917-00, documento de identidade 074367376, SSP, RJ, com domicilio / residência a RUA SANTA TEREZINHA, número 477, CASA 04, bairro / distrito NOSSA SENHORA DAS GRACAS, município CANOAS - RIO GRANDE DO SUL, CEP 92.025-620 e

2. ADRIANA DE SOUZA DA SILVA, nacionalidade BRASILEIRA, AUDITORA, Solteira, data de nascimento 29/05/1981, nº do CPF 286.385.518-27, documento de identidade 25907741, SSP, SP, com domicilio / residência a RUA DOUTOR GORDIANO GAUDENCIO ROSSI, número 320, bairro / distrito VILA PENTEADO, município SAO PAULO - SAO PAULO, CEP 02.864-100.

Constituem uma sociedade empresária limitada, mediante as seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira - A sociedade adotará o nome empresarial de A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA.

Parágrafo Único: A sociedade tem como nome fantasia EMAGRECENTRO CAMPO BOM.

Cláusula Segunda - O objeto social será ATIVIDADES DE TRATAMENTOS ESTETICOS, MASSAGENS ESTETICAS E PARA EMAGRECIMENTO COMERCIO VAREJISTA DE SUPLEMENTOS ALIMENTICIOS.

Cláusula Terceira - A sede da sociedade é na RUA TIRADENTES, número 127, bairro / distrito CENTRO, município CAMPO BOM - RS, CEP 93.700-000.

Cláusula Quarta - A sociedade iniciará suas atividades em 24/09/2018 e seu prazo de duração é indeterminado.

Cláusula Quinta - O capital social é R\$ 100.000,00 (CEM MIL reais) dividido em 100.000 quotas no valor nominal R\$ 1,00 (UM real), integralizadas, neste ato em moeda corrente do País, pelos sócios:

NOME	Nº DE QUOTAS	VALOR R\$
ADRIANA DE SOUZA DA SILVA	99.000	99.000,00
FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA	1.000	1.000,00
TOTAL	100.000	100.000,00

Cláusula Sexta - A administração da sociedade caberá à administradora/sócia ADRIANA DE SOUZA DA SILVA, ISOLADAMENTE, com os poderes e atribuições de administrador, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Parágrafo Único: Fica permitida a nomeação de administrador não sócio, desde que aprovado por dois terços do capital social, se o capital estiver totalmente integralizado, ou pela totalidade se o capital não estiver integralizado.

MÓDULO INTEGRADOR: 7 RS2201800217044



RS48047311

1/4



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43208378354 em 22/11/2018 da Empresa A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA, Nire 43208378354 e protocolo 184259533 - 03/10/2018. Autenticação: 6078A9C7DC68C410B44970178C1879F91AD454. Cleverton Signor - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br> e informe nº do protocolo 18/425.953-3 e o código de segurança JcxS Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/11/2018 por Cleverton Signor - Secretário-Geral.

CLEVERTON SIGNOR
SECRETÁRIO GERAL

pág. 2/5

06
/

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA

Cláusula Sétima - O(s) signatário(s) do presente ato declara(m) que o movimento da receita bruta anual da empresa não excederá o limite fixado no inciso I do art. 3º da Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra(m) em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei.

Cláusula Oitava - O(s) Administrador(es) declara(m), sob as penas da lei, de que não está(ão) impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) 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.

Cláusula Nona - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula Décima - As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

Cláusula Décima Primeira - Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pro labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

Cláusula Décima Segunda - Anualmente no dia 31/12, proceder-se-á o balanço geral da sociedade sendo os lucros apurados depois de feitas as depreciações, com correções e formadas as provisões permitidas em lei, distribuídas entre os sócios na proporção de quotas de capital, que poderão levantá-lo no todo ou em parte, conforme a situação econômica financeira da empresa, ou a critério da administração. Os eventuais prejuízos apurados serão suportados proporcionalmente as quotas possuídas pelos sócios ou contabilizadas em conta própria, para compensação de lucros futuros ou reservas existentes.

Parágrafo Único: Poderá a administração, a qualquer tempo, realizar balanços intercalares ou extraordinários e na existência de lucros, deliberar sobre a distribuição antecipada dos mesmos total ou parcialmente.

Cláusula Décima Terceira - Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados.

Cláusula Décima Quarta - A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

Cláusula Décima Quinta - Falecendo ou interdito qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado, em 120 (cento e vinte) prestações iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira após 120 dias da data do balanço especial.

MÓDULO INTEGRADOR: 7 RS2201800217044



RS48047311

2/4



CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA

Parágrafo Único: O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

Cláusula Décima Sexta - No caso de um dos sócios desejar retirar-se da sociedade, deverá notificar o outro, por escrito, com antecedência de 60 dias, e seus haveres lhe serão reembolsados na modalidade que se estabelece na Cláusula XV deste instrumento.

Cláusula Décima Sétima - As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas sobre o presente contrato, serão supridas ou resolvidas com base na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ou noutras disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula Décima Oitava - Poderá a maioria dos sócios representativa de mais da metade do capital social excluir o sócio que ponha em risco a continuidade da empresa, nos termos do artigo 1085 da Lei 10.406 de 10/01/2002.

Cláusula Décima Nona - As deliberações sociais de qualquer natureza serão tomadas de comum acordo entre os sócios.

Cláusula Vigésima - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es) quando for o caso.

Cláusula Vigésima Primeira - Das Deliberações de sócios:

- Os sócios reunir-se-ão pelo menos 01 (uma) vez ao ano dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, para deliberarem sobre o balanço patrimonial, demonstrações do resultado do exercício e demais demonstrações contábeis-financeiras previstas em lei, distribuições de lucro ou prejuízos e remunerações de sócios com atividades na empresa;
- Poderão ser feitas reuniões extraordinárias sempre que os interesses sociais o exigirem, sendo permitida a convocação e realização cumulativa desses eventos;
- As reuniões serão convocadas pelos administradores ou pelos sócios em igualdade de condições. Salvo motivo de força maior as reuniões ocorrerão sempre na sede da sociedade;
- Dispensa-se a reunião, quando todos os sócios decidirem, POR ESCRITO, sobre a matéria que será objeto da mesma;
- A convocação da reunião será feita por e-mail (correio eletrônico), ou por aviso de recebimento (correio), ou ainda por contra-recibo, no mínimo 05 (cinco) dias antes da realização da reunião para primeira convocação e de 03 (três) dias da realização da mesma para segunda convocação;
- Em caso de dissidência ou recusa em receber a convocação, a mesma será feita por notificação extra-judicial, cabendo as custas da diligência aquele que recusar o recebimento da notificação;
- A primeira via do documento ficará na posse do sócio e a Segunda via, devidamente assinada, será arquivada na sede da sociedade;
- Dispensam-se as formalidades de convocação da reunião, ou qualquer outra formalidade descrita por lei quando, todos os sócios comparecerem ou se declararem, POR ESCRITO, cientes do local, data, hora e ordem do dia;
- As deliberações dos sócios serão tomadas conforme o disposto em lei.
- Dos trabalhos e deliberações será lavrada a Ata em forma Sumária, em livro de folhas soltas, que será assinada por todos quantos bastem à validade das deliberações. Deverão ainda os presentes deliberar, conforme a matéria tratada, se a Ata será ou não levada a registro na Junta Comercial.

MÓDULO INTEGRADOR: 7 RS2201800217044



RS48047311

3/4



08
K

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA

2º TAB
CAN

Cláusula Vigésima Segunda - Fica eleito o foro de CAMPO BOM para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E, estando os sócio(s) justo(s) e contratado(s), assinam o presente instrumento, na presença da(s) testemunha(s) abaixo.

CAMPO BOM, 24 de Setembro de 2018.

2º TABELIONATO DE CANOAS
Adriana de Souza da Silva
ADRIANA DE SOUZA DA SILVA
Sócio/Administrador

2º TABELIONATO DE CANOAS
Francisco das Chagas de Souza
FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA
Sócio

Testemunha(s):

Mariza Schmökel Kellermann
Mariza Schmökel Kellermann
CPF: 967.112.130-68

Rogério Schmökel
Rogério Schmökel
CPF: 508.300.230-20



MÓDULO INTEGRADOR: 7 RS2201800217044



RS48047311

4/4



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 43208378354 em 22/11/2018 da Empresa A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA, Nire 43208378354 e protocolo 184259533 - 03/10/2018. Autenticação: 6078A9C7DC68C410B44970178C1879F91AD454. Cleverton Signor - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br> e informe nº do protocolo 18/425.953-3 e o código de segurança JcxS Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/11/2018 por Cleverton Signor - Secretário-Geral.

CLEVERTON SIGNOR
SECRETÁRIO GERAL



Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

43208378354

Código da Natureza Jurídica

2062

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Nome: A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº FCN/REMP



RSE1900238894

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		023	1	ABERTURA DE FILIAL NA UF DA SEDE

CAMPO BOM

Local

25 Setembro 2019

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem
À decisão

_____/_____/_____
Data

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e arquite-se.

Processo indeferido. Publique-se.

_____/_____/_____
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e arquite-se.

Processo indeferido. Publique-se.

_____/_____/_____
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

10
X



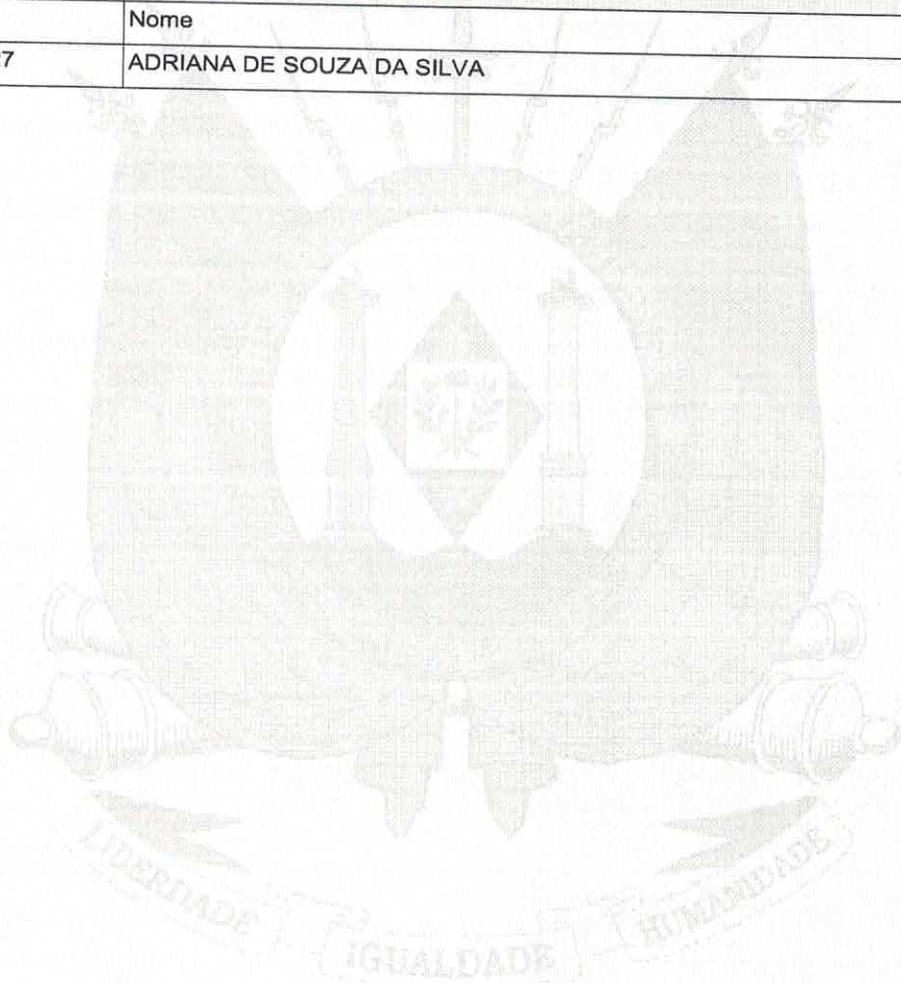
JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/394.396-4	RSE1900238894	25/09/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
286.385.518-27	ADRIANA DE SOUZA DA SILVA



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul



Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves
 CARLOS VICENTE BERNARDONI GONÇALVES
 SECRETÁRIO-GERAL

11
/

1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL SOCIEDADE LIMITADA

EMPRESA: **A&F ESTÉTICA, SAÚDE E BEM ESTA LTDA**
NIRE: **43 2 0837835 4**
CNPJ: **32.079.723/0001-14**

Pelo presente instrumento particular,

FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA, brasileiro, analista de sistemas, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com carteira de Identidade nº 074367376, expedida pela SSP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 871.994.917-00, residente e domiciliado na cidade de Canoas, RS, na Rua Santa Terezinha, nº 477, Casa 04, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 92.025-620;

ADRIANA DE SOUZA DA SILVA, brasileira, auditora, solteira, com carteira de identidade nº 25907741, expedida pela SSP/SP, e com CPF nº 286.385.518-27, residente e domiciliada na cidade de Canoas, RS, na Rua Santa Terezinha, nº 477, Casa 04, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 92.025-620.

Únicos sócios componentes da sociedade limitada que gira sob o nome empresarial de "A&F ESTÉTICA, SAÚDE E BEM ESTAR LTDA", inscrita no CNPJ sob o nº **32.079.723/0001-14**, com sede na cidade de Campo Bom, no estado do Rio Grande do Sul, à Rua Tiradentes, nº 127, bairro Centro, CEP 93700-000, com seu Contrato Social devidamente arquivado na MM. Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob o nº **43 2 0837835 4** em 22/11/2018, resolvem de comum acordo, alterar e consolidar o contrato social consoante as cláusulas e condições que seguem:

I – DA ALTERAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA

A empresa passa a ter uma filial na Cidade de Sapiranga/RS, à Rua João Carlos Zwetsch, nº 100, Bairro Centro, CEP 93800-024, com atividades idênticas da matriz e com nome fantasia de EMAGRECENTRO SAPIRANGA.

12
A

A vista das modificações ora ajustada, os sócios, resolvem de comum e perfeito acordo consolidar o seu Contrato Social primitivo e as demais alterações formalizadas, passando a sociedade a rever-se doravante pelas cláusulas e condições que regerem, ficando com a seguinte redação.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL

Partes:

FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA, brasileiro, analista de sistemas, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com carteira de Identidade nº 074367376, expedida pela SSP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 871.994.917-00, residente e domiciliado na cidade de Canoas, RS, na Rua Santa Terezinha, nº 477, Casa 04, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 92.025-620;

ADRIANA DE SOUZA DA SILVA, brasileira, auditora, solteira, com carteira de identidade nº 25907741, expedida pela SSP/SP, e com CPF nº 286.385.518-27, residente e domiciliada na cidade de Canoas, RS, na Rua Santa Terezinha, nº 477, Casa 04, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 92.025-620.

CLÁUSULA I

A sociedade girará sob o nome empresarial de "**A&F ESTÉTICA, SAÚDE E BEM ESTAR LTDA**" e nome fantasia - matriz "**EMAGRECENTRO CAMPO BOM**" e nome fantasia - filial "**EMAGRECENTRO SAPIRANGA**".

CLÁUSULA II

A sede-matriz é na cidade de Campo Bom, no estado de Rio Grande do Sul, na Rua Tiradentes, nº 127, bairro Centro, CEP 93700-000, e a filial estabelecida na Cidade de Sapiranga/RS, à Rua João Carlos Zwetsch, nº 100, Bairro Centro, CEP 93800-024.

CLÁUSULA III

A sociedade tem por objetivo:

- a) Atividades de tratamentos estéticos, massagens estéticas e para emagrecimento;
- b) Comércio varejista de suplementos alimentícios.

13
A

CLÁUSULA IV

O capital social, é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), divididos em 100.000 (cem mil) quotas em valor nominal de R\$ 1,00 (hum real), integralizados neste ato em moeda corrente nacional, da seguinte maneira, entre os sócios:

Nome do sócio	quantia de quota	Valor
ADRIANA DE SOUZA DA SILVA	99.000	R\$ 99.000,00
FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA	1.000	R\$ 1.000,00
TOTAL	100.000	R\$ 100.000,00

CLÁUSULA V

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA VI

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA VII

A sociedade iniciou suas atividades em 24/09/2018.

CLÁUSULA VIII

O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

CLÁUSULA IX

A administração da sociedade cabe à administradora/sócia ADRIANA DE SOUZA DA SILVA, ISOLADAMENTE, com os poderes e atribuições de administrador, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Parágrafo Único: Fica permitida a nomeação de administrador não sócio, desde que aprovado por dois terços do capital social, se o capital estiver totalmente integralizado, ou pela totalidade se o capital não estiver integralizado.

CLÁUSULA X

Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pro labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.



14
A

CLÁUSULA XI

Anualmente no dia 31/12, proceder-se-á o balanço geral da sociedade sendo os lucros apurados depois de feitas as depreciações, com correções e formadas as provisões permitidas em lei, distribuídas entre os sócios na proporção de quotas de capital, que poderão levantá-lo no todo ou em parte, conforme a situação econômica financeira da empresa, ou a critério da administração. Os eventuais prejuízos apurados serão suportados proporcionalmente as quotas possuídas pelos sócios ou contabilizadas em conta própria, para compensação de lucros futuros ou reservas existentes.

Parágrafo Único: Poderá a administração, a qualquer tempo, realizar balanços intercalares ou extraordinários e na existência de lucros, deliberar sobre a distribuição antecipada dos mesmos total ou parcialmente.

CLÁUSULA XII

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados.

CLÁUSULA XIII

A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

CLÁUSULA XIV

Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado, em 120 (cento e vinte) prestações iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira após 120 dias da data do balanço especial.

Parágrafo Único: O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

CLÁUSULA XV

No caso de um dos sócios desejar retirar-se da sociedade, deverá notificar o outro, por escrito, com antecedência de 60 dias, e seus haveres lhe serão reembolsados na modalidade que se estabelece na Cláusula XIV deste instrumento.

CLÁUSULA XVI

As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas sobre o presente contrato, serão supridas ou resolvidas com base na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ou noutras disposições legais que lhe forem aplicáveis.

15
A

CLÁUSULA XVII

Fica eleito o foro de Campo Bom /RS para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

CLÁUSULA XVIII

Poderá a maioria dos sócios representativa de mais da metade do capital social excluir o sócio que ponha em risco a continuidade da empresa, nos termos do artigo 1085 da Lei 10.406 de 10/01/2002.

CLÁUSULA XIX

As deliberações sociais de qualquer natureza serão tomadas de comum acordo entre os sócios.

CLÁUSULA XX

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es) quando for o caso.

CLÁUSULA XXI

Das Deliberações de sócios:

- Os sócios reunir-se-ão pelo menos 01 (uma) vez ao ano dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, para deliberarem sobre o balanço patrimonial, demonstrações do resultado do exercício e demais demonstrações contábeis-financeiras previstas em lei, distribuições de lucro ou prejuízos e remunerações de sócios com atividades na empresa;
- Poderão ser feitas reuniões extraordinárias sempre que os interesses sociais o exigirem, sendo permitida a convocação e realização cumulativa desses eventos;
- As reuniões serão convocadas pelos administradores ou pelos sócios em igualdade de condições. Salvo motivo de força maior as reuniões ocorrerão sempre na sede da sociedade;
- Dispensa-se a reunião, quando todos os sócios decidirem, POR ESCRITO, sobre a matéria que será objeto da mesma;
- A convocação da reunião será feita por e-mail (correio eletrônico), ou por aviso de recebimento (correio), ou ainda por contra-recibo, no mínimo 05 (cinco) dias antes da realização da reunião para primeira convocação e de 03 (três) dias da realização da mesma para segunda convocação;
- Em caso de dissidência ou recusa em receber a convocação, a mesma será feita por notificação extra-judicial, cabendo as custas da diligência aquele que recusar o recebimento da notificação;



- 16
A
- A primeira via do documento ficará na posse do sócio e a Segunda via, devidamente assinada, será arquivada na sede da sociedade;
 - Dispensam-se as formalidades de convocação da reunião, ou qualquer outra formalidade descrita por lei quando, todos os sócios comparecerem ou se declararem, POR ESCRITO, cientes do local, data, hora e ordem do dia;
 - As deliberações dos sócios serão tomadas conforme o disposto em lei.
 - Dos trabalhos e deliberações será lavrada a Ata em forma Sumária, em livro de folhas soltas, que será assinada por todos quantos bastem à validade das deliberações. Deverão ainda os presentes deliberar, conforme a matéria tratada, se a Ata será ou não levada a registro na Junta Comercial.

CLÁUSULA XXII

O(s) Administrador(es) declara(m), sob as penas da lei, de que não está(ão) impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) 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.

Estando os sócios justos e contratados assinam este instrumento em via única, de igual teor e para o mesmo efeito.

Campo Bom, 09 de setembro de 2019.

FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA

ADRIANA DE SOUZA DA SILVA





JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/394.396-4	RSE1900238894	25/09/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
286.385.518-27	ADRIANA DE SOUZA DA SILVA
871.994.917-00	FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA

Página 1 de 1



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 5151262 em 30/09/2019 da Empresa A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA, Nire 43208378354 e protocolo 193943964 - 26/09/2019. Autenticação: FC8551F5FB1234A2725E8769ED6A9752226A359. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 19/394.396-4 e o código de segurança dUpM Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 01/10/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.

CARLOS VICENTE BERNARDONI GONÇALVES
SECRETÁRIO-GERAL

pág. 9/12



Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

18
A

Relatório de Filiais Abertas

Informamos que, do processo 19/394.396-4 arquivado nesta Junta Comercial sob o número 5151262 em 30/09/2019 da empresa 4320837835-4 A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA, consta a abertura da(s) seguinte(s) filial(ais):

NIRE	ENDEREÇO
4390201525-2	RUA JOAO CARLOS ZWETSCH 100 - BAIRRO CENTRO CEP 93800-024 - SAPIRANGA/RS

30/09/2019



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Certifico registro sob o nº 5151262 em 30/09/2019 da Empresa A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA, Nire 43208378354 e protocolo 193943964 - 26/09/2019. Autenticação: FC8551F5FB1234A2725E8769ED6A9752226A359. Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://juclisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 19/394.396-4 e o código de segurança dUpM. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 01/10/2019 por Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves – Secretário-Geral.

CARLOS VICENTE BERNARDONI GONÇALVES
SECRETÁRIO-GERAL

pág. 10/12



19
K

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA, de nire 4320837835-4 e protocolado sob o número 19/394.396-4 em 26/09/2019, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 5151262, em 30/09/2019. O ato foi deferido digitalmente pelo examinador Fabiane Stefani Fetter.

Assina o registro, mediante certificado digital, o Secretário-Geral, Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves. Para sua validação, deverá ser acessado o site eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<http://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
286.385.518-27	ADRIANA DE SOUZA DA SILVA

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
286.385.518-27	ADRIANA DE SOUZA DA SILVA
871.994.917-00	FRANCISCO DAS CHAGAS DE SOUZA

Porto Alegre. Segunda-feira, 30 de Setembro de 2019



Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves: 193.107.810-68

Página 1 de 1



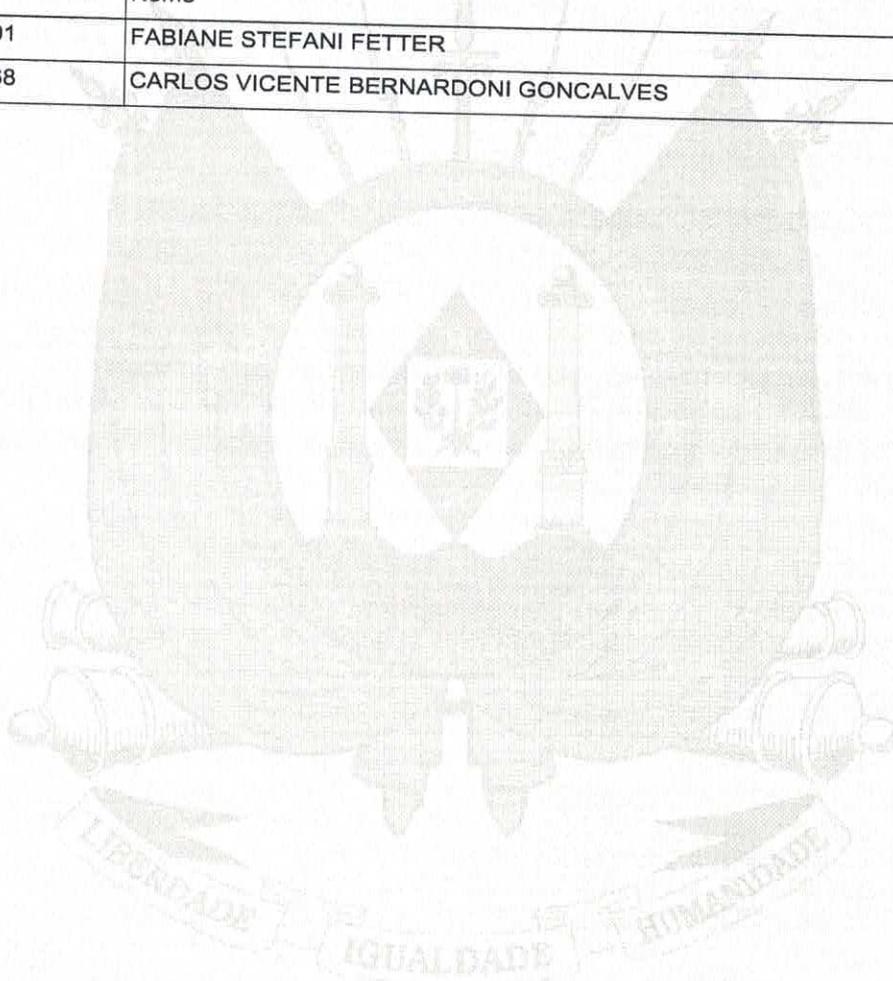


JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO
RIO GRANDE DO SUL
Registro Digital

20
X

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

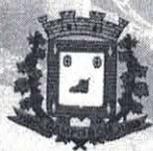
Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
939.031.540-91	FABIANE STEFANI FETTER
193.107.810-68	CARLOS VICENTE BERNARDONI GONCALVES



Porto Alegre. Segunda-feira, 30 de Setembro de 2019



Carlos Vicente Bernardoni Gonçalves
CARLOS VICENTE BERNARDONI GONCALVES
SECRETÁRIO-GERAL



Município de
Campo Bom

Secretaria de
Finanças

ALVARÁ DE LICENÇA

Localização e Exercício de Atividade

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 23806

Nome: A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA

Endereço: RUA TIRADENTES, 127

CNPJ/CPF: 32079723000114

Início da Atividade: 07/12/2018

Atividade(s) Licenciada(s):

01.01.00020133 INSTITUTO DE BELEZA

01.01.00020031 ESTETICA E CUIDADO COM A BELEZA

01.01.00030165 COM DE GENEROS ALIMENTICIOS

Data de emissão: 07/12/2018

Lei Municipal 2397/2002, Art.165 e Art.166.

Ocorrendo alteração de razão social, endereço ou atividade, deverá ser solicitado nova licença.

Imediatamente após o encerramento das atividades deverá ser solicitado baixa deste alvará.

O alvará deverá ser mantido em lugar visível no respectivo estabelecimento.

Felipe Alves Klauck
Fiscal Municipal
Matricula 7684



6 2 9

221

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: **A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA**
CNPJ: **32.079.723/0001-14**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 17:05:37 do dia 02/07/2020 <hora e data de Brasília>.
Válida até 29/12/2020.

Código de controle da certidão: **4015.CD49.7260.41A8**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA FAZENDA
RECEITA ESTADUAL

23
A

Certidão de Situação Fiscal nº 0015147844

Identificação do titular da certidão:

Nome: **A&F ESTETICA SAUDE E BEM ESTAR LTDA**
Endereço: **RUA TIRADENTES, 127
CENTRO, CAMPO BOM - RS**
CNPJ: **32.079.723/0001-14**

Certificamos que, aos **02** dias do mês de **JULHO** do ano de **2020**, revendo os bancos de dados da Secretaria da Fazenda, o titular acima enquadra-se na seguinte situação:
CERTIDAO NEGATIVA

Descrição dos Débitos/Pendências:

Esta certidão **NÃO É VÁLIDA** para comprovar;

a) a quitação de tributos devidos mensalmente e declarados na Declaração Anual de Simples Nacional (DASN) e no Programa Gerador do Documento de Arrecadação do Simples Nacional (PGDAS-D) pelos contribuintes optantes pelo Simples Nacional;

b) em procedimento judicial e extrajudicial de inventário, de arrolamento, de separação, de divórcio e de dissolução de união estável, a quitação de ITCD, Taxa Judiciária e ITBI, nas hipóteses em que este imposto seja de competência estadual (Lei nº 7.608/81).

No caso de doação, a Certidão de Quitação do ITCD deve acompanhar a Certidão de Situação Fiscal.

Esta certidão constitui-se em meio de prova de existência ou não, em nome do interessado, de débitos ou pendências relacionados na Instrução Normativa nº 45/98, Título IV, Capítulo V, 1.1.

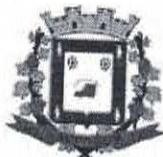
A presente certidão não elide o direito de a Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul proceder a posteriores verificações e vir a cobrar, a qualquer tempo, crédito que seja assim apurado.

Esta certidão é válida até 30/8/2020.

Certidão expedida gratuitamente e com base na IN/DRP nº 45/98, Título IV, Capítulo V.

Autenticação: **0024917638**

A autenticidade deste documento deverá ser confirmada em <https://www.sefaz.rs.gov.br>.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO BOM
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria Municipal de Finanças

24
Data: 02/07/2020 17h06min

Número 4725 Validade 30/09/2020

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS(GERAL)

Nome / Razão Social

A&F ESTETICA, SAUDE E BEM ESTAR LTDA CNPJ: 32079723000114

TIRADENTES Nº 127 , CENTRO - 93700000

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à

Finalidade

Mensagem

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativos à inscrição abaixo caracterizada.

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidades do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas. É certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal de Finanças e inscrição em Dívida Ativa Municipal até a presente data. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço www.campobom.rs.gov.br(Portal de Serviços). Certidão emitida com base no Código Tributário Municipal Lei nº 2.397/02 de 30/12/2002, artigo 61 e seguintes.

Código de Controle

CW4TVWK5DEMA2PK1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.
<https://www.campobom.rs.gov.br/>

Campo Bom (RS), 02 de Julho de 2020

Voltar

Imprimir

**Certificado de Regularidade do FGTS -
CRF**

Inscrição: 32.079.723/0001-14
Razão Social: A E F ESTETICA SAUDE E BEM ESTAR LTDA
Endereço: RUA TIRADENTES 127 / CENTRO / CAMPO BOM / RS / 93700-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 22/06/2020 a 21/07/2020

Certificação Número: 2020062202564829155400

Informação obtida em 02/07/2020 17:08:33

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: www.caixa.gov.br

Cresci: 609-J



**Imobiliária
Walric**

40 anos de idoneidade na venda e locação de imóveis

Rua Andradas, 116 – Centro – Campo Bom - RS
3597-1163 – www.walric.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

IMÓVEL: SALA COMERCIAL SITO A RUA TIRADENTES, 127 – CAMPO BOM/RS

LOCADOR: SILVIA SPERB, CPF 545.570.700-00, Cart. Nacional de Habilitação 00322090269 Detran/RS, brasileira, casada, aposentada, neste ato representada pelo seu procurador BPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade de Campo Bom, na Rua Andradas, 116, Cep 93.700-000, CNPJ 17.466.006/0001-51.

LOCATÁRIO: ADRIANA DE SOUZA DA SILVA, CPF 286.385.518-27, Cart. Nacional de Habilitação 04050905867 Detran/SP, brasileira, solteira, auditora, aqui simplesmente denominados, LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A)

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento, contratam a locação do imóvel supra indicado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: O prazo de locação é de 12 (doze) meses, inicia-se em 15/05/2020 e termina, de pleno direito, no dia 14/05/2021, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial;

SEGUNDA: O aluguel inicial é de R\$ 3.408,00 (três mil, quatrocentos e oito reais) mensais, e se vence no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia 05 (cinco) do mês seguinte, em moeda corrente, no escritório de BPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - IMOBILIÁRIA WALRIC LTDA, CNPJ 17.466.006/0001-51, em sua caixa, ou onde e a quem ela indicar, por escrito. Os alugueis e encargos que não forem quitados dentro do prazo serão corrigidos pela variação acumulada do IGP-M/FGV, até o dia do efetivo pagamento e acrescidos da multa de 10% (dez por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além dos honorários advocatícios e despesas realizadas, mesmo que ainda não tenha sido ajuizada a competente ação judicial.

Em caso de demanda judicial é da responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(a) as despesas judiciais e honorários de advogado, na base de 25% sobre o valor da causa.

TERCEIRA: O aluguel convencionado na cláusula anterior será reajustado após 02 (dois) meses de locação, e depois a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IGP-M/FGV acumulado desde o início do contrato.

Em caso de extinção do IGP-M/FGV, o aluguel será reajustado na menor periodicidade permitida em lei, aplicando-se a variação do INPC/IBGE.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO(A) e Fiadores autorizam a BPE Empreendimentos Imobiliários Ltda a manter o cadastro atualizado de seus dados pessoais, para em caso de inadimplência efetuar registro no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito).

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl.(s)		
Folha nº <u>115</u>	TABELIONATO CAMPO BOM - RS	Nº <u>5</u>

27
A

QUARTA: Os impostos municipais IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxas e despesas ordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo LOCATÁRIO junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo; todavia, se neste não constarem, deverá o LOCATÁRIO pagá-los pontualmente às Repartições Públicas competentes, ao Síndico, ou à Administradora do Condomínio, conforme o caso, e apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado; além disso, pagará o LOCATÁRIO, anualmente, desde o início de locação, o PRÊMIO DE SEGURO CONTRA FOGO, inclusive o complementar, relativo ao imóvel, seguro esse que será feito pelo LOCADOR, em companhia seguradora de sua confiança, em valor que, na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização.

PARÁGRAFO ÚNICO: Além dos encargos acima o LOCATÁRIO pagará também as taxas de consumo de água e luz que se verificarem no curso da locação.

QUINTA: O imóvel é locado exclusivamente para FINS NÃO RESIDENCIAIS, ficando proibidos, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do LOCADOR, dado unicamente por escrito.

SEXTA: Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá o LOCADOR retornar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO e nem poderá esse último devolvê-lo ao LOCADOR, sob pena de pagamento de multa de 3 (três) meses de aluguel cobrados proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato; também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, ou deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo do aviso;

SÉTIMA: Findo o prazo ajustado na cláusula primeira, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o LOCADOR denunciar o presente contrato quando lhe convier, concebido ao LOCATÁRIO o prazo de trinta dias para desocupação. Se, notificado, o LOCATÁRIO não restituir o imóvel no referido prazo, pagará, enquanto o tiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (CC. Art. 1196).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O fiador poderá exonerar-se no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação feita pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação a(o) LOCADOR(A)

PARÁGRAFO SEGUNDO

Tanto na sub-rogação com em qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei nº. 8.245/1991, com as alterações e inclusões da Lei nº. 12.112/2009, o fiador depois de notificado o (a) LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A) de sua intenção de desoneração, fica obrigado pelos efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação do LOCADOR(A);

OITAVA: O LOCATÁRIO declara que examinou previamente o imóvel e que este se encontra em boas condições de uso e de higiene, com suas dependências pintadas e reparadas, de conformidade com a relação escrita que, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, e obriga-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial referente a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgotos, devendo restituir o prédio, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl.(s)		
Folha nº 215	TABELIONATO CAMPO BOM - RS	5º

28
A

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCADOR não responderá, em nenhum caso, por danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO, em razão de derramamento de líquidos (água de rompimentos de encanamentos, pluviais e esgoto), de incêndio, de casos fortuitos e ou de força maior. Em caso de incêndio fortuito que torne o objeto da locação inaproveitável, o presente contrato fica rescindido de pleno direito.

NONA: É vedado ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do LOCADOR, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do LOCATÁRIO. Em consequência, não terá o inquilino nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defesa a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio, sem a referida autorização prévia;

DÉCIMA: No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, ficando o LOCATÁRIO responsável pelos danos que causar;

DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos moradores ou frequentadores do prédio locado o direito de vizinhança, e os regulamentos por ventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas;

DÉCIMA SEGUNDA: Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórios de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas por mandado judicial, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual;

DÉCIMA TERCEIRA: O Locatário realizou a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/00001-90, com sede na Rua Abraham Lincoln, 263, Seminário, Curitiba/PR, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

Ficando cientes, ainda, de que a entrega das chaves deverá fazer-se nas condições previstas na cláusula oitava deste contrato;

DÉCIMA QUARTA: Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes:

- a) falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na cláusula segunda;
- b) se ocorrendo morte, ausência, interdição, recuperação judicial, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos

- 29
L
- imóveis, desaparecimento dos seus bens móveis, ou mudança de residência sem comunicação ao LOCADOR(A), desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso;
- c) abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação;
 - d) se o LOCATÁRIO impedir a vistoria do imóvel pelo locador, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do prédio, caso este seja posto a venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para as visitas;
 - e) Havendo necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO(A), ou, podendo, ele se recuse a consenti-las (art. 59, § 1º, inciso VI, da Lei 12.112/2009).

DÉCIMA QUINTA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de três meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento. Em caso de demanda judicial, a parte infratora ficará responsável pelas despesas, custas judiciais e honorários de advogado, desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor do débito, se ocorrer composição amigável, ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa na hipótese de procedimento judicial.;

DÉCIMA SEXTA: Ao encerrar-se a locação, deverá o LOCATÁRIO apresentar, juntamente com as chaves, certidões negativas da CORSAN, e da Prefeitura Municipal referente ao IPTU, provas do corte e da quitação da luz, bem como das despesas ordinárias de condomínio, e entregar os carnês e recibos que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante; além disso, após a desocupação deverá entregar as chaves do imóvel, providenciando a restituição do imóvel nas condições estabelecidas na cláusula quinta deste contrato, efetuando a pintura nova de paredes, forros, portas e restituição dos demais itens conforme ficha de vistoria anexa, inclusive sob pena de não o fazendo, poder o(a) LOCADOR(A) e/ou seus fiadores efetuar-los, os quais ficarão automaticamente obrigados a reconhecer como necessárias as despesas feitas com aquela finalidade, de cujo total expressamente se confessam devedores, pelo que autorizam sua cobrança mediante o procedimento judicial adequado. A fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, somente será cessada quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

DÉCIMA SÉTIMA: Fica acordado e esclarecido que:

- a) o recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria;
- b) não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita;
- c) salvo declaração escrita do(a) LOCADOR(A), quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo(a) LOCATÁRIO(A) como precedentes para se furtao cumprimento do contrato;
- d) nas ações de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, não se admitirá a emenda da mora se o(a) LOCATÁRIO(A) já houver utilizado essa faculdade no 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação;
- e) É assegurado ao LOCADOR(A) e sua mandatária o direito de vistoriar o prédio sempre que o julgarem conveniente;

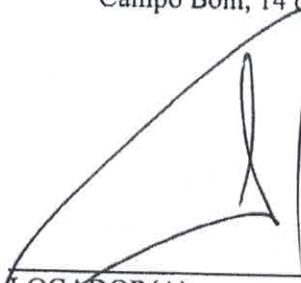
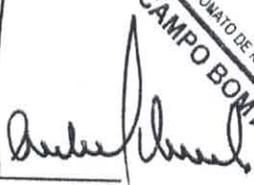
PARÁGRAFO ÚNICO: LOCATÁRIO E FIADORES DECLARAM EXPRESSAMENTE TEREM LIDO E ENTENDIDO TODAS AS CLÁUSULAS DO PRESENTE CONTRATO, TENDO CONHECIMENTO PLENO E INTEGRAL DE SUAS OBRIGAÇÕES.

DÉCIMA OITAVA: Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro desta cidade e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja. E assim, justos e

30
/

contratados, assinam este instrumento em duas vias, com duas testemunhas, na forma e para os fins de direito.

Campo Bom, 14 de maio de 2020.



Adriana de Souza da Silva
LOCATÁRIO(A)
Adriana de Souza da Silva

LOCADOR(A)
BPE Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ: 07.456.006/0001-51

BPE Empreendimentos Imobiliários LTDA
Rua Dos Andradas, n° 116
B. Centro - Campo bom - RS
CEP: 93.700-000

TESTEMUNHAS:

Nome: Gabriela Schmit
CPF: 032.121.910-40

Nome: Matheus Wilborn
CPF: 031.962.880-99



Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl.(s)
Folha nº 515 TABELIONATO CAMPO BOM - RS Nº 5