

**ORIENTAÇÕES PARA TROCA DE TITULARIDADE DAS CONTAS**

Prezada Locatária,

Parabéns, a partir de hoje, você está recebendo as chaves do seu novo endereço! É importante salientar que dentre outras, também passam a fazer parte das suas obrigações as contas de consumo de água, luz e gás. **Portanto, para que não haja interrupção no fornecimento, você deve fazer a alteração da titularidade das contas para o seu nome.**

Luz: 2032895453**Água: 6401-50**

Para realizar a alteração da titularidade das contas de **água**, você deve se dirigir até a **Casa do Cidadão**, para alterar a titularidade das contas de **luz**, você deve se dirigir até a Agência da **CPFL** da sua cidade. Em todos os casos esteja munido dos seus documentos pessoais (CPF e RG), contrato de locação e cópia do IPTU.

Endereços da Casa do Cidadão em Sorocaba:

Casa do Cidadão Paço Municipal - Av. Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, 3.041 - Alto da Boa Vista / Tel.: 15.3238-2646 - De Seg à Sex das 8h30 às 16h00 / **Casa do Cidadão Ipanema** - Av. Ipanema, 3.349 - Vila Helena / Tel.: 15.3313-9440 - De Seg à Sex das 9h00 às 16h00 / **Casa do Cidadão Itavuvu** - Av. Itavuvu, 3.415 - Pq das Laranjeiras / Tel.: 15.3226-9292 - De Seg à Sex das 9h00 às 16h00 / **Casa do Cidadão Éden** - Rua Bonifácio de Oliveira Cassú, 180 - Éden / Tel.: 15.3335-3480 - De Seg à Sex das 9h00 às 16h00 / **Casa do Cidadão Ipiranga** - Rua Estade de Israel, 424 - Jd. Ipiranga / Tel.: 15.3229-2950 - De Seg à Sex das 9h00 às 16h00 / **Casa do Cidadão Brigadeiro Tobias** - Av. Bandeirantes, 4.155 - Brigadeiro Tobias / Tel.: 15.3236-4371 - De Seg à Sex das 9h00 às 16h00 / **Casa do Cidadão Nogueira Padilha** - Av. Cel Nogueira Paqdilha, 1.460 - Vila Hortência / Tel.: 15.3237-7171 - De Seg à Sex das 8h30 às 16h00

Agência da CPFL em Sorocaba: Atendimento Presencial: Avenida São Paulo, 1.472 - Vila Haro. De Seg à Sex das 08h00 às 16h00 - Exceto feriado / **Tel.: 0800 010 2570.**

Tendo dado ciência ao inquilino de todas estas informações, a Emaximóvel recebe a sua integral e incontestável aceitação.

Ciente em 18 de Dezembro de 2025

DocuSigned by:

Ass.  E160226B69A74EA...

Nome Completo: Valérius Assessoria Empresarial Ltda

CNPJ: 47.702.580/0001-22

Rubrica

EV





INFORMAÇÕES IMPORTANTES

ORIENTAÇÕES EM CASO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

- 1 – FINALIDADE DA LOCAÇÃO.** Você está alugando um imóvel para uso ou finalidade não residencial. A Emaximóvel não dispõe de informações relativas ao funcionamento específico da atividade do inquilino e presume que este tenha pleno conhecimento do seu negócio, portanto, não se responsabiliza pela obtenção de autorizações, alvarás e laudos para o efetivo funcionamento do seu estabelecimento. Durante a vigência do contrato não é permitida a alteração da finalidade da locação.
 - 2 – PLANO DIRETOR DA CIDADE.** Antes de assinar o seu contrato de locação, você deve se informar junto ao poder público, se no local que está pretendendo alugar é possível obter a autorização para funcionamento específico do seu negócio.
 - 3 – ÓRGÃOS COMPETENTES.** Orientamos para que, antes de assinar o seu contrato de locação, verifique se a propriedade lhe atende quanto aos requisitos necessários para obtenção de alvarás de funcionamento emitidos pelos órgãos competentes, tais como Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, JUCESP, SETESB, Secretaria de Vigilância Sanitária e etc.
 - 4 – PLANTAS DO IMÓVEL E ALVARÁS ANTIGOS.** A Emaximóvel não se responsabiliza em buscar por plantas do imóvel ou de antigos alvarás, portanto, é imprescindível que você verifique se precisará destes documentos antes de assinar o seu contrato de locação.
 - 5 – ESTRUTURA DO IMÓVEL.** Caso você vá fazer uso do imóvel para carga, descarga, estacionamento de veículos ou de equipamentos pesados, é importante que você verifique se o imóvel possui piso adequado para suportar altas cargas de peso. Verifique também se o imóvel possui reservatório de água ou se a rede elétrica possui carga dimensionada ao que você precisa. A Emaximóvel ou o proprietário do imóvel não se responsabilizam por realizar adequações para atender às necessidades específicas do negócio do inquilino, salvo se negociados em contrato.
 - 6 – ALTERAÇÕES NO IMÓVEL.** De acordo com o Artigo 23, Inciso VI da Lei 8.245/91, o inquilino não pode modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio, por escrito, do locador. **Nunca inicie uma obra sem ter a autorização por escrito do proprietário ou antes de ter os alvarás de funcionamento dos órgãos competentes. Caso realize uma obra sem estes consentimentos, você poderá ser obrigado a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, sem direito a qualquer ressarcimento.**
- A não observância de qualquer uma destas orientações ou de qualquer cláusula expressa no contrato de locação, não lhe darão direito à rescisão do contrato de locação e, tampouco, da liberação da multa por desocupação antecipada.
- A Emaximóvel tendo dado à você ciência sobre estes procedimentos, recebe a sua aceitação integral e incontestável.

Ciente em 19/12/2025

DocuSigned by:

Ass. F180226B69A74EA

Nome Completo: Valérius Assessoria Empresarial Ltda
CNPJ: 47.702.580/0001-22

Rubrica

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DAS PARTES CONTRATANTES

Locadora: Vitor Leão Participação Eireli, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 20.542.052/0001-05, neste ato representada por seu titular **Rogério Vitor Carneiro**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG: 22.771.639-2 e inscrito no CPF/MF sob o nº 257.605.848-55.

Locatária: Valérius Assessoria Empresarial Ltda, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 47.702.580/0001-22, estabelecida na Rua Henrique Dias, 151 - Vila Hortência - Sorocaba/SP, representada por seu sócio **Enzo Valério**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG: 48.644.128-3 e inscrito no CPF/MF sob o nº 394.341.778-63.

Caucionante: Valérius Assessoria Empresarial Ltda, acima qualificada.

II – IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO

Tipo: Casa Comercial - Alameda dos Unsidiuns, 348 - Jardim Simus - Sorocaba/SP. Uso ou finalidade comercial e destina-se para uso exclusivo da Locatária.

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, as partes acima nomeadas e qualificadas ajustam, outorgam e aceitam o seguinte:

A) PRAZO, ALUGUEL E ENCARGOS

1 - O "LOCADOR" é senhor legítimo possuidor do imóvel acima especificado e localizado.

2 - Por força deste instrumento, o LOCADOR aluga o imóvel referido ao LOCATÁRIO para a finalidade supra mencionada.

3 - O prazo desta locação é de **30 (trinta)** meses, a começar em **19/12/2025** e a terminar em **18/06/2028**.

Parágrafo Primeiro: - Findo o prazo convencionado termina a locação do imóvel e o locatário fica desde já obrigado a entregar o imóvel livre de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, conforme o Memorial Descritivo, entregando as chaves à Locadora, independente de notificação ou interpelação judicial.

Parágrafo Segundo: - Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo convencionado, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel reajustado com a periodicidade mínima permitida por lei, de acordo com a variação de um indexador vigente a critério do LOCADOR até a efetiva desocupação do imóvel.

Parágrafo Terceiro: - Na hipótese do Parágrafo Anterior, já estando a locação vigorando por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO deverá avisar por escrito o LOCADOR, com 30 (trinta) dias de antecedência, sua intenção de desocupar o imóvel. Na ausência deste aviso, poderá o LOCADOR exigir a quantia correspondente a 01 (um) mês de aluguel vigente, nos moldes do artigo 6º e Parágrafo Único, da Lei 8.245/91.

4 - O valor do aluguel mensal é de **R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais)**, vigente na data do pagamento, que a Locatária se obriga a pagar pontualmente até o dia **30 (trinta)** de cada mês vencido, sendo que o 1º aluguel, a vencer em **30/01/2026**, deverá ser pago nos escritórios da **EMAXIMÓVEL VENDAS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA**, e os subsequentes deverão ser pagos através de boleto bancário a ser emitido pela Locadora, tal boleto será enviado por e-mail.

Parágrafo Primeiro: - O Locatário fará a mudança da data de vencimento dos aluguéis, de todo dia **19 (dezenove)** para todo dia **30 (trinta)** de cada mês, pagando assim a diferença de **11 (onze)** dias, no valor de **R\$ 1.796,67 (hum mil setecentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos)**, a ser pago em parcela única dia **30/01/2026**, juntamente do primeiro aluguel integral.

Parágrafo Segundo: - Todo pagamento de aluguel efetuado com atraso será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, mais despesas de cobrança do período.

Rubrica
RVC

Rubrica
EV

Rubrica
HGAR

Rubrica
DBMA

Parágrafo Terceira: - A falta de pagamento do aluguel e encargos dentro do prazo estipulado constituirá, por si só, em mora o LOCATÁRIO, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

5 - Além do aluguel estipulado na cláusula Quarta, correrão por conta do LOCATÁRIO as taxas de água, luz, condomínio, gás natural, apólice de seguros contra incêndio, telefone quando fizer parte da locação e outros que venham a incidir sobre o imóvel locado, seja qual for a forma ou sistema das cobranças respectivas.

Parágrafo Primeiro: - O LOCATÁRIO estará obrigado, quando solicitado, a apresentar os últimos recibos das taxas acima referidas, sob pena de incorrer na multa prevista no item 18 deste instrumento.

Parágrafo Segundo: - Fica entendido que é de responsabilidade exclusiva do Locatário, a fiscalização do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), sendo que eventuais multas, correção monetária, juros e qualquer outra despesa adicional devida por inobservância desta obrigação será de competência do LOCATÁRIO, que deverá pagar tal imposto juntamente com o aluguel. Neste caso, quando o carnê for entregue no imóvel locado, será recebido pelo LOCATÁRIO que se obriga a entregá-lo no escritório da Locadora.

Parágrafo Terceiro: - O pagamento do I.P.T.U. e demais encargos locatícios deverão ser efetuados até o seu vencimento em parcelas ou de uma só vez a critério do LOCATÁRIO na sede da Locadora ou onde este lhe indicar expressamente, sendo que a correção de tais encargos será de acordo com o indexador estipulado pelo órgão lançador, sendo que a liquidação fora do prazo incidirá em multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito corrigido, além de outras implicações legais pertinentes.

Parágrafo Quarto: - O LOCATÁRIO se compromete a entregar à Locadora qualquer correspondência entregue no imóvel que tenha relação com o mesmo ou seu proprietário, sob pena de arcar com o ônus causado pela sua omissão.

Parágrafo Quinto: - Em se tratando de locação de imóvel comercial, fica convencionado que o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), será de inteira responsabilidade do Locatário, tanto quanto os custos para a realização do laudo, como também todos os reparos que por ventura sejam necessários para adequar o imóvel as normas de segurança.

6 - Com exceção das obras que importam na segurança estrutural do imóvel, todas as demais, inclusive consertos, manutenção, reposição e a pintura do imóvel quando houver a entrega das chaves, caso seja solicitado, ficarão a cargo e por conta do LOCATÁRIO que, por força deste contrato, se obriga a conservar o imóvel objeto desta locação, seus acessórios e pertences, sempre em perfeitas condições de uso, higiene e limpeza, assim como o recebe, não lhe cabendo ao término desta locação, qualquer que seja o motivo, nenhum direito de indenização ou retenção por benfeitorias de qualquer natureza, as quais ficarão incorporadas no imóvel.

Parágrafo Primeiro: - Fica fazendo parte integrante deste contrato o MEMORIAL DESCRITIVO em anexo, certo que qualquer alteração no estado do imóvel, bem como eventuais estragos constatados na vistoria final, serão cobrados à parte. Deverá o LOCATÁRIO no prazo de 5 (Cinco) dias a contar da assinatura do presente contrato, comunicar por escrito a Locadora, qualquer defeito ou avaria existente no imóvel e não constante no Memorial Descritivo.

Parágrafo Segundo: - Relativamente ao telhado, terá o Locatário o prazo de 5 (cinco) dias após a primeira chuva para relatar a Locadora eventuais defeitos existentes, sendo que após este prazo toda a manutenção será por sua responsabilidade, inclusive aquela relacionada a limpeza, não permitindo que sobre o mesmo se acumulem folhas de árvores, sejam elas pertencentes ao prédio locado ou de vizinhos.

Parágrafo Terceiro: - Recebe o LOCATÁRIO o imóvel na forma descrita no MEMORIAL DESCRITIVO, bem como, declara que visitou e aceitou o imóvel nas condições em que se encontra, se comprometendo em caráter irrevogável e irretratável a devolvê-lo pintado novamente, se em seu MEMORIAL DESCRITIVO a pintura estiver caracterizada como nova, tanto paredes como portas, batentes, teto e demais locais com as mesmas cores originais, sendo as paredes com tinta látex e as portas com verniz ou esmalte, conforme for o caso.

Parágrafo Quarto: - Sendo constatado na vistoria final, alteração, estragos ou avarias no imóvel que necessitem ser reparados pelo LOCADOR, será cobrado do LOCATÁRIO ou CAUCIONANTES amigável ou judicialmente, aceitando desde já como válidos, três orçamentos elaborados por profissionais idôneos para

Rubrica
RVC

Rubrica
EV

Rubrica
HGAR

Rubrica
DBMA

apuração dos valores dos danos, dispensando desta forma qualquer medida cautelar judicial para constatação dos reparos.

Parágrafo Quinto: - Recusará o LOCADOR e/ou seu representante, a receber as chaves em caráter definitivo desde que os serviços de pintura estejam mal executados e/ou feitos com tintas de qualidade e características diferentes das constantes no Parágrafo Terceiro da cláusula 6 deste contrato. Enquanto o Locatário não repuser o imóvel pintado novamente, permanecerá responsável pelo mesmo, correndo por sua exclusiva responsabilidade os aluguéis, impostos, taxas, condomínios e demais encargos de locação até que satisfaça plenamente as condições contratuais.

Parágrafo Sexto: - Fica vedado ao LOCATÁRIO reformar, modificar mesmo que parcialmente, colocar placas, letreiros, faixas, etc. no imóvel, sem o prévio consentimento do LOCADOR.

7 - O LOCATÁRIO obriga-se ainda desde já, a satisfazer à sua custa, sem direito a qualquer indenização pelo LOCADOR, todas as intimações dos poderes públicos, a que der causa.

Parágrafo Único: - Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que prove estar o imóvel ameaçado ruir ou em perigo iminente.

8 - Tudo quanto for devido em razão deste contrato ou da locação de que faz o seu objeto, e não for pago voluntariamente será cobrado por meio de processo judicial próprio no foro da situação do imóvel, correndo por conta do devedor, além do principal juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária, multa contratual, bem como todas as despesas de cobrança, custas judiciais, extrajudiciais e os honorários advocatícios de 20% (Vinte por Cento) sobre o valor da ação.

Parágrafo Primeiro: - Os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e as custas processuais serão devidos desde que tenha sido distribuído o processo respectivo, ou no caso das custas, que as mesmas já tenham sido pagas.

Parágrafo Segundo: - Quando o pagamento da liquidação do débito for concretizado antes da distribuição do processo os honorários advocatícios serão reduzidos à taxa de 10% (Dez por Cento) sobre o valor total da dívida e encargos.

9 - Em se tratando de locação de unidade ou loja em edifício de apartamentos em condomínio, o LOCATÁRIO se obriga a respeitar e cumprir a Convenção de Condomínio ou regulamento interno de qualquer natureza, por si, seus familiares, dependentes ou empregados sob pena de caracterizar infração contratual.

10 - É expressamente vedado ao LOCATÁRIO, sublocar, ceder, no todo ou em partes quer seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destino diverso do uso ou finalidade previsto, sem prévia anuência por escrito do LOCADOR.

Parágrafo Único: - Qualquer infração desta cláusula, será motivo para a rescisão deste contrato e da locação incorrendo ainda o LOCATÁRIO na multa contratual estipulada na cláusula 18, a título de indenização por perdas e danos, desde já fixadas em 3 (três) aluguéis vigentes.

B) DA RESCISÃO CONTRATUAL E VISTORIA FINAL

11 - Na data e hora determinadas, se fará presente a LOCADORA que em conjunto com o LOCATÁRIO, procederão a VISTORIA FINAL, fazendo constar no termo próprio, os reparos, consertos e demais atos necessários, a fim de ser repostos o imóvel na forma constante de VISTORIA INICIAL. Caso o LOCATÁRIO não queira acompanhar a vistoria e não apresentar procurador, a LOCADORA realizará a mesma, dando como aceito todos os reparos a serem procedidos.

12 - Feita a vistoria, as divergências apuradas entre os termos da vistoria inicial e a final, serão relatadas no "MEMORIAL DESCRITIVO", do qual receberá o LOCATÁRIO uma via para que seja possível providenciar pessoalmente os reparos.

13 - O LOCATÁRIO compromete-se comparecer na Locadora para receber sua via do MEMORIAL DESCRITIVO, conforme Cláusula 12 e, caso sejam constatados estrago no imóvel de sua responsabilidade, o mesmo deverá decidir-se sobre o item A ou B da Cláusula 14 deste instrumento. Em caso do não comparecimento do LOCATÁRIO na data determinada, a LOCADORA, independentemente de qualquer aviso, entrará em contato com os caucionantes para cobrança dos débitos de qualquer natureza. Caso

Rubrica
RVC

Rubrica
EV

Rubrica
HGAR

Rubrica
JDBMO

decida pelo item B, deverá determinar em acordo com a LOCADORA, a data para a devolução das chaves, ciente dos compromissos da cláusula 15.

14 - Independentemente da atitude do LOCATÁRIO, a LOCADORA providenciará seu orçamento, cujo resultado estará a disposição do mesmo, sendo-lhe facultado, se assim julgar conveniente, optar pelas seguintes alternativas:

a) Transferir ao proprietário LOCADOR os ônus, encargos e responsabilidades dos reparos, sendo neste caso, pago pelo LOCATÁRIO, o valor orçado pela LOCADORA, dando-lhe assim por quitadas todas as obrigações contratuais;

b) executar os serviços por conta e risco próprios.

15 - Optando o LOCATÁRIO pela forma prevista na Cláusula 14 item B, deverá o mesmo determinar os dias necessários à execução dos serviços, permanecendo nestas circunstâncias, inalteradas as obrigações contratuais, sejam, elas relativas aos aluguéis e demais encargos da locação como impostos, taxas, consumo de água e energia elétrica, até a efetiva entrega das chaves, bem como e inclusive a responsabilidade por depredações, roubos e vandalismos que possam ocorrer no imóvel desabitado, de acordo com as disposições do Código Civil. Os reparos a serem feitos deverão ser executados com esmero, usando mão-de-obra qualificada, aplicando material da mesma cor e qualidade ao já existente, a fim de ser mantida a mesma harmonia do acabamento.

16 - Procedido os reparos pelo LOCATÁRIO, deverá o mesmo agendar junto a LOCADORA novo dia e hora para aferições dos serviços. Recusará a LOCADORA em receber o imóvel na hipótese de, pela vistoria que fizer verificar que os serviços foram mal executados, usando-se material de má qualidade e mão-de-obra desqualificada.

C) INSPEÇÃO E VISTORIAS

17 - O LOCADOR poderá inspecionar o imóvel locado pessoalmente ou através da Locadora quando lhe julgar necessário e conveniente.

Parágrafo Único: - No caso do proprietário manifestar seu interesse para a venda do imóvel locado, sem prejuízo do direito de preferência, não poderá o LOCATÁRIO opor-se ou impedir que os interessados o visitem, fixando-se porém o horário das 10:00 às 18:00 horas todos os dias, devendo a visita ser precedida de aviso prévio de 24 (vinte e quatro) horas.

D) CLÁUSULA PENAL

18 - Fica expressamente estipulado e convencionada a multa do valor igual a 3 (três) aluguéis mensais vigentes por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula ou disposição contratual, que será paga proporcionalmente, no caso de entrega das chaves antes do prazo convencionado e nos demais casos por inteiro, tantas vezes quantas incorrer mesmo que a locação tenha sido prorrogada por tempo indeterminado.

Parágrafo Único: - Fica convencionado que após **24 (vinte e quatro)** meses de locação, a Locatária ficará dispensada da multa contratual em caso de rescisão antes do prazo estipulado.

19 - Na hipótese de desapropriação do imóvel locado ficarão as partes, Locador, Locatário, mutuamente desobrigados em relação às cláusulas deste contrato, ressalvados no entanto, os direitos que dele já houverem adquiridos até o tempo da efetivação do ato expropriatório pelo Poder Público.

20 - Dentro de 15 (quinze) dias de vigência deste contrato o Locatário é obrigado a providenciar a transferência da ligação da eletricidade, da água e do gás natural, se houver do prédio para seu nome, sob pena de responder por débitos anteriores, ficando ainda facultado ao Locador solicitar o desligamento do fornecimento da energia junto à CPFL.

21 - Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Locadora.

Rubrica
RV

Rubrica
EV

Rubrica
HGAR

Rubrica
JDBMA

E) PROCURAÇÃO

22 - Os Locatários e/ou ocupantes do imóvel declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.

Parágrafo Primeiro: - Qualquer notificação ou citação, inclusive as iniciais poderão ser feitas na pessoa da(o) esposa(o) do(a) Locatário(a), que desde já para fins especiais e para tudo quanto se relacione com o presente contrato, ficam constituídos, isolado e independente um do outro através do presente instrumento, mandatários com pleno e irrevogáveis poderes "ad-judicia", podendo inclusive confessar, transigir, desistir, renunciar, receber e dar quitação.

Parágrafo Segundo: - Fica livremente convencionado que as partes contratantes que toda citação, notificação, intimação ou interpelação judicial ou extrajudicial decorrentes desta locação, poderão ser efetuadas na forma do Artigo 58, inciso 4º da Lei 8.245 de 18/10/1991.

23 - O número de telefone e e-mail indicados pelo LOCATÁRIO durante o cadastro serão considerados aptos para recebimento de qualquer citação, notificação, intimação, comunicação (inclusive judiciais ou arbitrais) acerca do Contrato, independentemente de confirmação de recebimento. O LOCATÁRIO deverá manter os seus dados cadastrais atualizados junto à LOCADORA. Caso haja alteração sem a devida notificação à LOCADORA, todas as notificações enviadas para os contatos aqui indicados serão consideradas válidas, não podendo ser alegada qualquer nulidade.

F) CLÁUSULAS ESPECIAIS

24 - O aluguel estipulado na cláusula quarta será reajustado anualmente, de acordo com o Índice Inflacionário **IGP-M/FGV** do período.

Parágrafo Único: - O aluguel não sofrerá reajuste, caso o índice inflacionário aplicado junto ao presente contrato seja negativo, mantendo-se o valor do aluguel em vigência.

25 - O presente contrato foi firmado conforme as normas da Lei n.º 9.069 de 29 de junho de 1995, sendo que, qualquer alteração substancial futura na economia ou nas regras das locações, as partes desde já se comprometem acertar novas bases desta locação, para adequá-la ao seu real valor de mercado.

26 - Os caucionantes qualificados neste contrato dão como CAUÇÃO, na forma do artigo 37.1, da Lei 8.245/91, a quantia de **R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais)**, pago à vista, em moeda corrente como garantia de todo e quaisquer débitos decorrentes desta locação, sejam eles de aluguéis, multas, despesas com reparos no imóvel, etc.

Parágrafo Primeiro: - O valor acima apontado se reverterá em benefício dos locatários, corrigido monetariamente pelo índice da caderneta de poupança, descontados os eventuais débitos existentes, por ocasião do levantamento, na forma do art. 38, parágrafo segundo, da Lei de Locação de Imóveis Urbanos.

Parágrafo Segundo: - Se o valor do aluguel sofrer majoração legal ou convencional, ficarão os locatários obrigados a apresentar a diferença correspondente, em dinheiro.

Parágrafo Terceiro: - Não poderão os locatários requererem a compensação dos valores depositados pelos respectivos aluguéis, ensejando o não pagamento dos mesmos, a medida judicial cabível.

27 - Fica desde já o Locador autorizado pelo Locatário, independentemente de ação de despejo, imissão na posse ou qualquer formalidade legal, e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, a tomar a posse do imóvel ora locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelo Locatário, estando este em mora com os aluguéis.

28 - Fica convencionado que em caso de falecimento do(a) Locatário(a), caso permaneça no imóvel o(a) cônjuge ou qualquer outra pessoa, esta deverá regularizar a documentação para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a emissão do atestado de óbito.

29 - As partes elegem o foro da Comarca de Sorocaba, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

30 - As partes estão cientes que não será infração da Lei Geral de Proteção de Dados, a informação fornecida para condomínios, administradores de condomínios, órgãos referentes a concessionárias fornecedoras de água, luz e gás, além da Prefeitura Municipal, para levantamento e débitos e consultas de rotina, e demais órgãos essenciais para a administração da locação.

Rubrica
RVC

Rubrica
EV

Rubrica
HGAR

Rubrica
DBMO

31 - As partes, inclusive suas testemunhas, reconhecem a possibilidade de assinatura e/ou contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, ainda que seja estabelecida com a assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo Art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001.

32 - Fica convencionado que a Locadora concederá uma bonificação a Locatária no valor total de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)** que será dividida em **12 (doze)** parcelas mensais, iguais e sucessivas de **R\$ 400,00 (quatrocentos reais)** cada, com a **1º (primeira)** parcela vencendo no **1º (primeiro)** aluguel, sendo certo que a Locatária voltará a pagar o aluguel integral com reajuste no **13º (décimo terceiros)** mês.

Parágrafo Primeiro: - Tal bonificação será concedida para que a Locatária realize, em caráter irrevogável e irretratável, até **360 (trezentos e sessenta dias)** dias, contados da assinatura do presente instrumento, as seguintes benfeitorias no imóvel, a saber:

- a) Arrumar o motor do portão de acesso a veículos, fazendo a manutenção do portão, bem como trocar, se for necessário, deixando-o em pleno funcionamento;
- b) Realizar a limpeza dos coqueiros e do quintal, fazendo a poda e manutenção preventiva;
- c) Portão social: realizar reparos, incluindo reparos no batente (solda), trocar o trinco e colocar sistema de interfone no portão;
- d) Trocar o trinco da janela do escritório (veneziana);
- e) Trocar o trinco da janela da sala;
- f) Instalar as guarnições em 4 (quatro) portas, sendo 02 (duas) da cozinha, 01 (uma) da despensa e 01 (uma) do banheiro de empregada;
- g) Executar reparos no quadro de energia da cozinha, realizando manutenção, bem como a troca de disjuntores e fusíveis que forem necessários;
- h) Realizar revisão e eventuais reparos na cerca elétrica e na concertina, deixando-as em pleno funcionamento e em condições de condições de uso;
- i) Colocar porta acústica na suíte e nos dois dormitórios.

Parágrafo Segundo: - A mão de obra necessária para a execução das benfeitorias será de exclusiva responsabilidade da Locatária, que deverá arcar com todos os custos envolvidos. Caso o valor da redução do aluguel não seja suficiente para cobrir tais despesas, a diferença será de responsabilidade exclusiva da Locatária.

Parágrafo Terceiro: - A Locatária não poderá solicitar, durante a vigência do contrato de locação, qualquer reparo relacionado às benfeitorias mencionadas, exceto nos casos de reparos urgentes que comprometam a habitabilidade do imóvel.

Parágrafo Quarto: - A Locatária declara estar ciente de que terá o prazo de **300 (trezentos)** dias, contados a partir da assinatura deste contrato, para realizar as benfeitorias mencionadas, não sendo este prazo prorrogável.

Parágrafo Quinto - Após a execução das benfeitorias dentro do prazo estipulado, a Locadora deverá agendar vistoria com a Locadora do imóvel, a fim de que seja emitido o respectivo Termo de Benfeitoria, confirmando a execução das melhorias realizadas.

Parágrafo Sexta: - Conforme acordo entre as partes, a Locadora isentará a Locatária de qualquer reajuste no valor do aluguel pelos primeiros **12 (doze)** meses de vigência deste contrato. O próximo reajuste, portanto, ocorrerá no **24º (vigésimo quarto)** mês de locação.

Parágrafo Sétimo: - A Locatária fica ciente de que, caso não execute as benfeitorias dentro do prazo convencionado, estará sujeita à rescisão da locação, ao pagamento da multa por infração contratual, à cobrança dos meses já bonificados e à perda do direito às benfeitorias futuras.

Parágrafo Oitavo: - A Locatária terá autorização para realizar a instalação de ar-condicionado em qualquer cômodo do imóvel. Ao final da locação, a Locatária deverá tapar os buracos e deixar o local como estava,

Rubrica
KVC

Rubrica
EV

Rubrica
HGAR

Rubrica
JDBMO

sendo certo que deverá contratar profissional idôneo para realizar a instalação, manutenção, retirada e preparação do ar-condicionado, assumindo integralmente os custos.

Parágrafo Nono: - Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel deverão permanecer a ele incorporadas a não ser o item do paragrafo sétimo, sem direito a indenização ou retenção por benfeitoria, considerando que a redução do aluguel concedida teve como finalidade custear tais melhorias.

33 - Fica convencionado que, em caso de defeitos específicos a saber: vazamentos em sifões, pias, telhados e válvulas sanitárias ou similares a responsabilidade sobre os reparos ficarão por conta da Locadora, desde que não tenham sido causados por intervenção da Locatária, por um prazo não superior a dois meses (sessenta dias) após a ocupação do imóvel pela Locatária. Após esse período, todas as despesas com as manutenções do imóvel, como limpeza de calhas e caixas d'água, substituições de reparos de válvulas de descarga, silo e demais itens sirio de total, responsabilidade da Locatária, devendo sempre comunicar previamente a Locadora, por escrito, caso haja alguma ocorrência, aguardando a aprovação pelo Locadora dos serviços a serem realizados

E por estarem, justas e contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, as partes por si, seus herdeiros e sucessores, assinam este instrumento em 02 (duas) vias para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Sorocaba, 19 de Dezembro de 2025.

Assinado por:

Rogério Vitor Carneiro

A1C38F9C29C9407...

Vitor Leão Participação Eireli

Rogério Vitor Carneiro - Titular

DocuSigned by:

Enzo Valério

Valerius Assessoria Empresarial Ltda.

Enzo Valério - Sócio

Assinado por:

Jaqueline de Barros Martins Oliveira

074DA9EB42F343E...

Testemunha

RG: 496286717

CPF: 39505361831

Assinado por:

Herica Graciano Amorim Renda

9450C94646FE4FE...

Testemunha

RG: 326680688

CPF: 30742465888

Rubrica

RVC

Rubrica

EV

Rubrica

HGAR

Rubrica

JDBMO



Vistorias

Colocação
de placasPós-locação e
orientação

Reparos

Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Terá o Locatário 05 (cinco) dias a contar da data da assinatura deste termo, para manifestar se sobre os itens descritos nesse laudo. Toda e qualquer reclamação, deverá ser feita pelo Locatário na mesma sequência do laudo de vistoria e acompanhada por fotos, junto ao departamento competente da Administradora. Este relatório de vistoria tem por objetivo retratar o estado de conservação e funcionamento do imóvel na data de sua realização, em atendimento ao disposto no art. 22, inciso V e art. 23, inciso III, ambos da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato). A presente vistoria foi realizada por observação estética da construção e acabamentos, não se atendo a aspectos estruturais de solidez, fundações e vícios ocultos. O locatário declara estar ciente de que deverá deixar o imóvel nas mesmas condições em que o encontrou, conforme descrição abaixo. Para melhor entendimento do critério descritivo deste termo, informamos que lado esquerdo, direito, frente e trás, aqui eventualmente citados, são tomados por base à porta de acesso ao cômodo reportado, e os ambientes são vistoriados no sentido anti-horário.



1.0 - VISTORIA DE ENTRADA

Data da Vistoria	15/12/2025 20:51
Número Contrato	37207-0-5
Imóvel	488094 - Alameda dos Unsidiuns, 348, Jardim Simus, 18055-165, Sorocaba, SP
Área Informada	314,00 m²
Área Aferida	Não informado
Mobiliado	Não
Tipo do Imóvel	Casas comercial
Vistoriador	Pedro Luis Sales
Locadora	Vitor Leão Participação Eireli, representado por seu titular Rogério Vitor Carneiro
Locatária	Valérius Assessoria Empresarial Ltda, representado pelo seu sócio Enzo Valério



VISTORIA

Fotos

— Rubrica

RVC

— Rubrica

EV



Total de Fotos 2289

As fotos e o auto estão disponíveis eletronicamente através do link abaixo:

<https://hawk.ksivistorias.com.br/vistoria/galeria/Z3lDandUcWMxT0l3R0hnOW5mMGc3UT09>



FOTOS

Contestações

Você tem **5 dias** para revisar as informações e, se necessário, registrar suas contestações através do seguinte link:

<https://hawk.ksivistorias.com.br/vistoria-laudo/Z3lDandUcWMxT0l3R0hnOW5mMGc3UT09?s=PDF>



CONTESTAÇÃO

Ambientes

1 Fachada

1.1 Parede da frente:

Pintura velha em tom de branco, parte em chapisco com pintura velha em tom de cimento, pingadeiras em cerâmica em bom estado, plantas vivas não podadas.

1.2 Piso:

Em pedra miracema com lascas, manchas escuras e mato crescendo alto.

2 Entrada

2.1 Paredes:

Pintura nova em tom de branco com manchas de escorridos da chuva, espelhos de luz pintados, concertina em bom estado.

2.2 Parede de trás:

Grade fixa em metal em bom estado, pintura nova em tom de verde, portão social em metal em bom estado, pintura nova em tom de verde, uma fechadura em metal sem chave, uma fechadura em metal sem lingueta e sem chaves, corrente com cadeado em bom estado, duas chaves boas, três pontos de energia, cerca elétrica completa (sem teste).

2.3 Parede da frente:

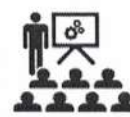
Duas faixas verticais em pedra rustica em bom estado, três arandelas de led acendendo, um espelho cego, um ponto de energia.



Vistorias

Colocação
de placasPós-locação e
orientação

Reparos

Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

2.4 Teto:

Beiral em forro de madeira em bom estado, pintura nova em verniz, parte em laje com pintura nova em tom de cinza.

2.5 Piso:

Em ardósia com manchas e pontos danificados.

2.6 Rodapé:

Em ardósia com pintura nova em tom de cinza.

3 Hall de entrada**3.1 Paredes:**

Pintura nova em tom de branco, espelhos de luz em bom estado.

3.2 Parede de trás:

Porta em madeira frisada com lascas, pintura nova em verniz, rosetas, maçanetas e fechadura em metal com folga, uma chave boa, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura velha em verniz, vidros bons.

3.3 Parede da esquerda:

Um interruptor com tomada.

3.4 Parede da frente:

Lavabo.

3.5 Teto:

Em laje com pintura nova em tom de cinza, um spot de metal com lâmpada acendendo.

3.6 Piso:

Em piso de madeira envernizada (verniz velho) com pontos riscados.

3.7 Rodapé:

Em madeira envernizada (verniz velho) com marcas do tempo.

4 Sala 01**4.1 Paredes:**

Com pintura nova em tom de cinza, espelhos de luz bons.

4.2 Parede de trás:

Pintura nova em tom de cinza, detalhes em madeira com pintura nova em verniz, escada em alvenaria revestida em ardósia manchada, guarda corpo em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde.

4.3 Parede da direita:



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

Duas janelas basculante em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, travas boas (uma faltando), vidros com manchas de tinta, um interruptor triplo, uma tomada.

4.4 Parede da esquerda:

Soleira em madeira com riscos, pintura velha em verniz com pontos desbotados, um espelho cego. (Pintura com manchas de sujeira).

4.5 Parede da frente:

Duas tomadas, um espelho cego.

4.6 Teto:

Em laje com pintura velha em tom de branco porém com manchas de infiltração, duas luminárias em led acendendo.

4.7 Piso:

Em piso de madeira envernizada (verniz velho) com pontos riscados.

4.8 Rodapé:

Em madeira envernizada (verniz velho) com marcas do tempo.

5 Lavabo

5.1 Paredes:

Pintura velha em tom de cimento queimado com riscos e manchas, espelhos de luz em bom estado.

5.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, uma chave fixa boa, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura velha em verniz, um interruptor com tomada, um espelho cego.

5.3 Parede da direita:

Sem detalhes.

5.4 Parede da esquerda:

Bacia sanitária com caixa acoplada em louça em bom estado e funcionando, tampa e assento de plástico em bom estado.

5.5 Parede da frente:

Arandela de led acendendo, pia com frontão e uma prateleira em granito em bom estado, torneira de mess bica alta móvel em metal em bom estado, cuba em louça em bom estado, sifão flexível com vazamento, um registro em metal sem manopla.

5.6 Teto:

Em forro de madeira em bom estado, pintura nova em verniz, clara bóia central em bom estado.



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

5.7 Piso:

Em porcelanato em bom estado, um ralo de plástico em bom estado.

5.8 Rodapé:

Em porcelanato em bom estado.

6 Dormitório 01

6.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada), espelhos de luz em bom estado.

6.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, duas chaves boas, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura velha em verniz, um interruptor, uma tomada.

6.3 Parede da direita:

Dois espelhos cegos, uma tomada.

6.4 Parede da esquerda:

Janela em madeira com lascas, pintura nova em verniz, sendo duas folhas venezianas e duas de vidro com abertura guilhotina, vidros e travas bons.

6.5 Parede da frente:

Um espelho com furo e cabo exposto.

6.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

6.7 Piso:

Em piso de madeira envernizada (verniz velho) com pontos riscados.

6.8 Rodapé:

Em madeira envernizada (verniz velho) com marcas do tempo.

7 Hall de distribuição/piso superior

7.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada) com falhas de cobertura, espelhos de luz em bom estado.

7.2 Parede de trás:

Painel de disjuntor com tampa bom, disjuntores em bom estado, guarda corpo em madeira envernizada em bom estado, um interruptor, dois espelhos cegos.



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

7.3 Parede da direita:

Guarda corpo em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde.

7.4 Parede da esquerda:

Porta e batente em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, fechadura e maçanetas em metal em bom estado, uma chave boa, postigo com vidros com manchas, travas emperradas.

7.5 Parede da frente:

Um interruptor.

7.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, dois plafoniers de plástico com lâmpada acendendo.

7.7 Piso:

Em ardósia com ponto lascado e duas buchas e manchas.

7.8 Rodapé:

Em ardósia com pontos faltando peças e manchas.

8 Dormitório 02/suíte

8.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada), espelhos de luz em bom estado.

8.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa com lascas, pintura nova em verniz e marcas de desgaste, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, duas chaves boas, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura nova em verniz, um interruptor, uma tomada.

8.3 Parede da direita:

Manchas de escorridos.

8.4 Parede da esquerda:

Porta balcão e batente em madeira com lascas e marcas de desgaste do tempo, pintura nova em verniz, sendo duas folhas venezianas e duas de vidro, vidros e travas bons, um interruptor, uma tomada.

8.5 Parede da frente:

Duas tomadas, um interruptor.

8.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco (três manchas de sujeira de chinelo), um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

— Rubrica

— Rubrica



8.7 Piso:

Em madeira laminada com manchas e lascas.

8.8 Rodapé:

Em madeira laminada com lascas e partes soltas da parede.

9 Closet/dormitório 02

9.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada), espelhos de luz em bom estado.

9.2 Parede de trás:

Batente e guarnição em madeira lisa com lascas e furos (sem porta), pintura nova em verniz.

9.3 Parede da direita:

Sem detalhes.

9.4 Parede da esquerda:

Sem detalhes.

9.5 Parede da frente:

Duas janelas basculante em metal não fechando por completo e uma com alavanca emperrada, vidros coloridos com respingos de tinta e uma peça trincada.

9.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

9.7 Piso:

Em madeira laminada com lascas.

9.8 Rodapé:

Em madeira laminada com lascas e partes soltas da parede.

10 Wc suíte

10.1 Paredes:

Em cerâmica com diversos furos com bucha e tampados, espelhos de luz em bom estado.

10.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, uma chave fixa boa, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura nova em verniz, um interruptor, uma tomada, uma peça cerâmica trincada e com massa.

10.3 Parede da direita:



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

Válvula de descarga em metal em bom estado e funcionando, bacia sanitária em louça em bom estado, tampa e assento de plástico em bom estado, um espelho cego, pia com frontão e prateleira em granito em bom estado, cuba em louça em bom estado, sifão flexível em bom estado, registro em metal com manopla solta, uma torneira de bancada bica alta em metal cromado boa.

10.4 Parede da esquerda:

Espelho com fios de energia para instalação de chuveiro, chuveiro Lorenzetti bella ducha ultra completo em bom estado e aquecendo, um registro em metal sem acabamento central.

10.5 Parede da frente:

Janela basculante em metal em bom estado, com pintura velha em tom de verde (porém em bom estado), vidros com manchas de tinta, mureta do box em alvenaria com revestimento em cerâmica bom estado.

10.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

10.7 Piso:

Em porcelanato em bom estado, dois ralos de metal em bom estado, box de vidro em bom estado, sendo uma folha fixa e uma deslizante, moldura e puxadores em alumínio em bom estado na cor branca eletrostática.

11 Varanda/dormitório 02

11.1 Paredes:

Pintura nova em tom de branco (porém com manchas de sujeira "de es de pombos").

11.2 Parede de trás:

Sem detalhes.

11.3 Parede da direita:

Um espelho cego.

11.4 Parede da esquerda:

Um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

11.5 Parede da frente:

Guarda corpo em madeira em bom estado, pintura nova em verniz.

11.6 Teto:

Em forro de madeira em bom estado, pintura velha em verniz.

11.7 Piso:

Em ardósia com manchas do tempo.



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

11.8 Rodapé:

Em ardósia com manchas.

12 Dormitório 03

12.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada), espelhos de luz em bom estado.

12.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, duas chaves boas, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura nova em verniz, um interruptor, uma tomada.

12.3 Parede da direita:

Um espelho cego, uma tomada.

12.4 Parede da esquerda:

Um espelho cego, uma tomada.

12.5 Parede da frente:

Janela em madeira com lascas, pintura nova em verniz, sendo duas folhas venezianas (em metal com dobradiça solta, pintura nova em tom de marrom) e duas de vidro com abertura guilhotina, vidros e travas bons (ninho de pombo pro lado de fora, parede com manchas de sujeira na pintura.

12.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

12.7 Piso:

Em madeira laminada com lascas.

12.8 Rodapé:

Em madeira laminada em bom estado.

13 Dormitório 04

13.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada), espelhos de luz em bom estado.

13.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, duas chaves boas, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura nova em verniz, um interruptor, uma tomada.

13.3 Parede da direita:



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

Um espelho cego, uma tomada.

13.4 Parede da esquerda:

Um espelho cego, uma tomada.

13.5 Parede da frente:

Janela em madeira com lascas e parte solta, pintura velha em verniz, sendo duas de vidro com abertura guilhotina, vidros e travas bons, duas folhas venezianas em metal com pintura nova em tom de marrom desalinhadas.

13.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

13.7 Piso:

Em madeira laminada com lascas.

13.8 Rodapé:

Em madeira laminada em bom estado.

14 Varanda/piso superior

14.1 Paredes:

Pintura velha em tom de branco com manchas,. espelhos de luz em bom estado.

14.2 Parede de trás:

Sem detalhes.

14.3 Parede da direita:

Um plafonier de plástico com lâmpada acendendo, um gancho de rede em metal em bom estado.

14.4 Parede da esquerda:

Um espelho cego, um gancho de rede em metal em bom estado, uma torneira de parede em PVC em bom estado.

14.5 Parede da frente:

Guarda corpo em madeira em bom estado, pintura velha em verniz porém em bom estado.

14.6 Teto:

Em forro de madeira em bom estado, pintura velha em verniz porém em bom estado.

14.7 Piso:

Em ardósia com manchas do tempo.

14.8 Rodapé:



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

Em ardósia com manchas do tempo, dois furos com cano oara vazão de água.

15 Wc social

15.1 Paredes:

Em cerâmica com diversos furos de bucha e diversos furos tampados com massa, espelhos de luz em bom estado.

15.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa com lascas, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, uma chave fixa boa, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura nova em verniz, um interruptor com tomada.

15.3 Parede da direita:

Válvula de descarga em metal em bom estado e funcionando, bacia sanitária em louça em bom estado, tampa e assento de plástico em bom estado, um registro em metal sem manopla, janela basculante em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, vidro com manchas de tinta, trava boa.

15.4 Parede da esquerda:

Fios exposto, fio de energia para instalação de chuveiro, chuveiro Lorenzetti bella ducha ultra completo em bom estado e aquecendo, um registro em pvc em bom estado.

15.5 Parede da frente:

Mureta do box em alvenaria com revestimento em cerâmica bom estado, um ponto com massa, dois suportes de plástico, um suporte em metal em bom estado, pia com frontão e prateleira em granito em bom estado, cuba em louça em bom estado, sifão flexível em bom estado, torneira de mesa bica alta móvel em metal sem vazão de água, peças trincadas, um parafuso, dois pregos.

15.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

15.7 Piso:

Em porcelanato em bom estado, um ralo de metal em bom estado, box de vidro em bom estado, sendo uma folha fixa e uma folha de abrir, moldura e puxadores em alumínio em bom estado na cor branca eletrostática.

15.8 Rodapé:

Em porcelanato em bom estado.

16 Hall de distribuição/piso inferior

16.1 Paredes:

Pintura velha em tom de cinza(preparada) com manchas, espelhos de luz em bom estado.



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

16.2 Parede da direita:

Sem detalhes.

16.3 Parede da esquerda:

Dois espelhos cegos, um interruptor.

16.4 Parede da frente:

Um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

16.5 Teto:

Em laje com pintura nova em tom de branco, parte em forro de madeira em bom estado, pintura velha em verniz porém em bom estado.

16.6 Piso:

Em ardósia com manchas do tempo (parte com degraus).

16.7 Rodapé:

Em ardósia com pontos faltando peças e com manchas do tempo.

17 Sala 02

17.1 Paredes:

Pintura velha em tom de cinza(preparada) com manchas, espelhos de luz em bom estado.

17.2 Parede de trás:

Um espelho cego, um interruptor com tomada.

17.3 Parede da direita:

Sem detalhes.

17.4 Parede da esquerda:

Porta balcão em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, fechadura e maçanetas (uma faltando) em metal em bom estado, duas chaves boas, vidros com manchas de tinta, travas boas (uma incompleta), batente em madeira lisa com lascas, pintura velha em verniz com respingos de tinta.

17.5 Parede da frente:

Três janelas basculante (sendo onze vidros fixos) em metal com um ponto enferrujado, vidros com respingos de tinta, duas travas soltas e uma boa, batente e guarnição em madeira lisa com lascas, pintura velha em verniz.

17.6 Teto:

Em forro de madeira em bom estado, pintura velha em verniz porém em bom estado, três spots de led embutidos acendendo.

17.7 Piso:



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações: (15) 3239-9746

Em ardósia com manchas do tempo.

17.8 Rodapé:

Em ardósia com manchas.

18 Varanda/sala 02

18.1 Paredes:

Pintura nova em tom de branco, espelhos de luz em bom estado.

18.2 Parede de trás:

Dois ganchos de metal para rede em bom estado, parte em pedra rústica em bom estado, um cabo para vazão de água.

18.3 Parede da direita:

Um gancho de metal para rede em bom estado.

18.4 Parede da esquerda:

Um interruptor com tomada, um gancho de metal para rede em bom estado.

18.5 Parede da frente:

Dois ganchos de metal para rede em bom estado.

18.6 Teto:

Em forro de madeira com lascas, pintura velha em verniz porém em bom estado, onze spots de led embutidos e dez acendendo, um furo para instalação de luminária.

18.7 Piso:

Em ardósia com manchas do tempo.

18.8 Rodapé:

Em ardósia com pintura nova em tom de cinza.

19 Cozinha

19.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada), espelhos de luz em bom estado.

19.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, duas chaves boas, batente e guarnição em madeira lisa com lascas e partes faltando, pintura velha em verniz, um espelho cego, uma tomada.

19.3 Parede da direita:

Painel de disjuntor sem tampa, disjuntores em bom estado, uma tomada.



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

19.4 Parede da esquerda:

Seis janelas basculantes em metal em bom estado, com pintura velha em tom de verde, vidros com manchas de tinta, travas boas, cinco tomadas, porém uma 220v, um registro em metal em bom estado, um buraco, dois furos para mangueira de gás, pia com frontão em granito em bom estado, base em alvenaria com revestimento cerâmica com trincas, duas torneiras de parede bica alta móvel em metal em bom estado, duas cubas inox em bom estado, dois sifões flexíveis em bom estado (um deles com vazamento), moldura em madeira danificada.

19.5 Parede da frente:

Uma tomada, um interruptor, manchas de sujeira na pintura.

19.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura velha em tom de branco porém sem manchas, um spot duplo de metal com lâmpadas acendendo.

19.7 Piso:

Em porcelanato em bom estado.

19.8 Rodapé:

Em porcelanato com manchas de tinta.

20 Área de serviço

20.1 Paredes:

Em porcelanato em bom estado, espelhos de luz em bom estado.

20.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, duas chaves boas, batente e guarnição em madeira lisa com lascas e partes faltando, pintura velha em verniz, um espelho cego, uma tomada.

20.3 Parede da direita:

Porta e batente em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, sem chaves até o momento, três janelas basculante em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, vidro com manchas de tinta, travas boa, uma torneira dupla de parede em metal em bom estado (um dos volantes rígidos ao girar), tanque em louça na cor branca com manchas, porém com vazão fraca de água, sifão flexível em bom estado, dois tampão, um interruptor triplo, uma tomada, um parafuso.

20.4 Parede da esquerda:

Uma tomada.

20.5 Parede da frente:

Sem detalhes.

Rubrica

RVC

Rubrica

EV



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

20.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

20.7 Piso:

Em porcelanato em bom estado.

21 Wc social/área de serviço

21.1 Paredes:

Em cerâmica com diversos furos de bucha, lascas e trincas e peças estufadas, espelhos de luz em bom estado.

21.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, uma chave fixa boa, batente e guarnição em madeira lisa com lascas e partes faltando, pintura velha em verniz, um ponto de energia, um ponto de água, um registro em metal em bom estado.

21.3 Parede da direita:

Janela basculante em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, vidro com mancha de tinta, trava boa, um ponto de energia sem espelho, um suporte para sabonete em metal em bom estado.

21.4 Parede da esquerda:

Um buraco com duas peças faltando, massa com uma peça faltando, um interruptor com tomada, um parafuso.

21.5 Parede da frente:

Um registro em metal em bom estado, pia e base em louça em bom estado, torneira de mesa bica alta móvel em metal em bom estado, sifão flexível em bom estado, um suporte em metal quebrado, um suporte para papel higiênico em metal em bom estado, válvula de descarga em metal em bom estado e funcionando, bacia sanitária em louça com trinca, tampa e assento de plástico com manchas.

21.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico com lâmpada acendendo.

21.7 Piso:

Em cerâmica em bom estado, um ralo de metal em bom estado, box de vidro não fechado direito, sendo uma folha fixa e uma folha de abrir, moldura e puxadores em alumínio em bom estado na cor natural, vidros bons.

22 Despensa



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações: (15) 3239-9746

22.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada) com falhas de cobertura, espelhos de luz em bom estado.

22.2 Parede de trás:

Porta em madeira lisa em bom estado, pintura nova em verniz, espelhos, maçanetas e fechadura em metal em bom estado, duas chaves boas, batente e guarnição em madeira lisa com lascas e partes faltando, pintura velha em verniz, um interruptor, uma tomada, um ponto de água, um cano exposto, oito tijolos vazados em bom estado.

22.3 Parede da direita:

Sem detalhes.

22.4 Parede da esquerda:

Sem detalhes.

22.5 Parede da frente:

Uma tomada.

22.6 Teto:

Em laje com moldura de gesso ambos com pintura nova em tom de branco, um plafonier de plástico sem lâmpada.

22.7 Piso:

Em porcelanato em bom estado.

22.8 Rodapé:

Em porcelanato em bom estado.

23 Sala 03

23.1 Paredes:

Pintura nova em tom de cinza(preparada), espelhos de luz em bom estado.

23.2 Parede de trás:

Um interruptor, uma tomada.

23.3 Parede da direita:

Uma mancha na pintura.

23.4 Parede da esquerda:

Manchas de escorrido na pintura.

23.5 Parede da frente:

Quatro janelas basculante em metal em bom estado, com pintura velha em tom de verde,

— Rubrica

RVC

— Rubrica

EV



vidros com respingos de tinta, travas boas, duas tomadas.

23.6 Teto:

Em forro de gesso com pintura nova em tom de branco, duas luminárias de led acendendo.

23.7 Piso:

Em ardósia com manchas de massa.

23.8 Rodapé:

Em ardósia com manchas de tinta.

24 Quintal lateral (direito)

24.1 Paredes:

Pintura velha em tom de branco, concertina em bom estado, pingadeiras em cerâmica em bom estado.

24.2 Parede de trás:

Portão deslizante em metal em bom estado, pintura nova em tom de verde, cadeado Pado em bom estado, uma chave boa, quatro pontos de energia, um motor desativado.

24.3 Parede da direita:

Plantas e árvores vivas não podadas.

24.4 Parede da esquerda:

Um refletor em led acendendo, uma torneira de parede em pvc com vazamento pela manopla.

24.5 Piso:

Em ardósia com pintura velha em tom de cinza com manchas e pontos trincados, partes com pedra Miracema com manchas, parte em gramado alto com árvores vivas não podadas, mato crescendo.

24.6 Rodapé:

Partes em ardósia com pintura velha em tom de cinza.

25 Quintal fundos

25.1 Paredes:

Pintura velha em tom de branco, concertina em bom estado, pingadeiras em cerâmica em bom estado, parte em pedras rústica em bom estado.

25.2 Parede de trás:

Um abrigo em alvenaria em bom estado, porta em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, trinco bom, um refletor em led acendendo, portão em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, trinco bom, beiral em laje com pintura nova em tom de



branco, dois plafoniers com lâmpada acendendo.

25.3 Parede da direita:

Dois canil em alvenaria em reboco sem pintura, com portões em metal enferrujado, com telhas em amianto boas.

25.4 Parede da esquerda:

Um abrigo em alvenaria em bom estado (com pintura interna velha em tom de amarelo porém em bom estado, duas portas em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, trinco bom, um casa de decoração em pedra rústica em bom estado, dois parafusos, escadas em alvenaria com revestimento em ardósia com uma peça trincada, pintura nova em tom de cinza, corrimãos em metal com uma parte quebrada, pintura velha em tom de verde.

25.5 Parede da frente:

Sem detalhes.

25.6 Piso:

Parte em ardósia com pintura velha em tom de cinza, partes em gramado alto com árvores vivas não podadas, mato crescendo, escada em alvenaria com revestimento em ardósia com pintura nova em tom de cinza, corrimãos em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde.

25.7 Rodapé:

Partes em ardósia com pintura velha em tom de cinza.

26 Depósito (externo)

26.1 Paredes:

Pintura velha em tom de amarelo(preparada), espelhos de luz em bom estado.

26.2 Parede de trás:

Porta balcão em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, sem espelhos, maçanetas e fechadura, sem chaves até o momento, vidros com respingos de tinta, trava emperrada, basculante bons.

26.3 Parede da direita:

Painel de disjuntor sem tampa, disjuntores em bom estado, seis tomadas,, porém uma 220v.

26.4 Parede da esquerda:

Meia parede em cerâmica com diversos furos de bucha e manchas, seis pontos com massa. Quatro janelas basculante em metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, vidros com manchas de tinta, travas emperradas, uma prateleira em madeira com pontos lascados, um interruptor duplo com tomada, dois pontos de água.

26.5 Parede da frente:

Rubrica

RVC

Rubrica

EV



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

Parte em cerâmica com manchas escuras e massa, parede em alvenaria em bom estado, um espelho cego.

26.6 Teto:

Em laje com pintura velha em tom de branco com descascados, quatro luminárias de led acendendo.

26.7 Piso:

Em ardósia com pintura velha em tom de cinza, alguns restos de materiais como telha, madeira e porcelanato.

27 Rooftop

27.1 Paredes:

Pintura velha em tom de branco, concertina em bom estado.

27.2 Parede de trás:

Sem detalhes.

27.3 Parede da direita:

Guarda corpo em madeira em bom estado, pintura velha em verniz.

27.4 Parede da esquerda:

Guarda corpo em madeira em bom estado, pintura velha em verniz, quatro pontos de energia.

27.5 Parede da frente:

Sem detalhes.

27.6 Piso:

Em ardósia com pintura velha em tom de cinza.

27.7 Rodapé:

Em ardósia com pintura velha em tom de cinza.

28 Quintal lateral (esquerdo)

28.1 Paredes:

Pintura velha em tom de branco, concertina em bom estado, pingadeiras em cerâmica e metal em bom estado, parte em pedras rústica em bom estado.

28.2 Parede de trás:

Sem detalhes.

28.3 Parede da direita:

Abrigo em alvenaria em bom estado, caixa de metal do medidor de luz em bom estado,.



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações (15) 3239-9746

pintura velha em tom de verde, três canos, um tampa de metal.

28.4 Parede da esquerda:

Um refletor em led não acendendo.

28.5 Parede da frente:

Portão social de metal em bom estado, pintura velha em tom de verde, cadeado Pado sem chave, trinco bom.

28.6 Piso:

Em ardósia com pintura velha em tom de cinza, mato crescendo, um ralo tipo grelha em metal em bom estado.

28.7 Rodapé:

Em ardósia e parte em pedra miracema com pintura velha em tom de cinza.

Chaves

29 Chaves

Quantidade: 9. 02 cadeado portão social entrada 01 porta sala 02 portão de correr 02 porta sala 02 02 não identificadas

Medidores

30 Hidrômetro

74804 Y17LM0413849. Ligado.

31 Medidor de Energia

36564 31030713. Ligado.

— Rubrica

RVC

— Rubrica

EV

Considerações



Vistorias

Colocação
de placasPós-locação e
orientação

Reparos

Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

Pintura geral do imóvel é predominante nova, sendo as paredes em látex acrílico fosco em tons de amarelo (preparada), cinza(preparada) e branco e tetos em tom de branco. Madeiramento com pintura nova em verniz. Ferragens com pintura nova em esmalte sintético em tom de verde. Alumínios em boas condições. Parte elétrica e hidráulica em condições de uso. Imóvel sujo.

Obs: considera-se verificar com proprietário tons de tinta antes de qualquer ação.

Observações do Contrato de Locação:

Cláusula 32 - Fica convencionado que a Locadora concederá uma bonificação a Locatária no valor total de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)** que será dividida em **12 (doze)** parcelas mensais, iguais e sucessivas de **R\$ 400,00 (quatrocentos reais)** cada, com a **1ª (primeira)** parcela vencendo no **1º (primeiro)** aluguel, sendo certo que a Locatária voltará a pagar o aluguel integral com reajuste no **13º (décimo terceiros)** mês.

Parágrafo Primeiro: - Tal bonificação será concedida para que a Locatária realize, em caráter irrevogável e irretratável, até **360 (trezentos e sessenta dias)** dias, contados da assinatura do presente instrumento, as seguintes benfeitorias no imóvel, a saber:

a) Arrumar o motor do portão de acesso a veículos, fazendo a manutenção do portão, bem como trocar, se for necessário, deixando-o em pleno funcionamento;

Rubrica

RVC

Rubrica

EV



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

b) Realizar a limpeza dos coqueiros e do quintal, fazendo a poda e manutenção preventiva;

c) Portão social: realizar reparos, incluindo reparos no batente (solda), trocar o trinco e colocar sistema de interfone no portão;

d) Trocar o trinco da janela do escritório (veneziana);

e) Trocar o trinco da janela da sala;

f) Instalar as guarnições em 4 (quatro) portas, sendo 02 (duas) da cozinha, 01 (uma) da despensa e 01 (uma) do banheiro de empregada;

g) Executar reparos no quadro de energia da cozinha, realizando manutenção, bem como a troca de disjuntores e fusíveis que forem necessários;

— Rubrica

RVC

— Rubrica

EV

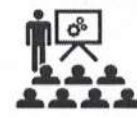
h) Realizar revisão e eventuais reparos na cerca elétrica e na concertina, deixando-as em pleno funcionamento e em



Vistorias

Colocação
de placasPós-locação e
orientação

Reparos

Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

condições de condições de uso;

i) Colocar porta acústica na suíte e nos dois dormitórios.

Parágrafo Segundo: - A mão de obra necessária para a execução das benfeitorias será de exclusiva responsabilidade da Locatária, que deverá arcar com todos os custos envolvidos. Caso o valor da redução do aluguel não seja suficiente para cobrir tais despesas, a diferença será de responsabilidade exclusiva da Locatária.

Parágrafo Terceiro: - A Locatária não poderá solicitar, durante a vigência do contrato de locação, qualquer reparo relacionado às benfeitorias mencionadas, exceto nos casos de reparos urgentes que comprometam a habitabilidade do imóvel.

Parágrafo Quarto: - A Locatária declara estar ciente de que terá o prazo de **300 (trezentos)** dias, contados a partir da assinatura deste contrato, para realizar as benfeitorias mencionadas, não sendo este prazo prorrogável.

Parágrafo Quinto: - Após a execução das benfeitorias dentro do prazo estipulado, a Locadora deverá agendar vistoria com a Locadora do imóvel, a fim de que seja emitido o respectivo Termo de Benfeitoria, confirmando a execução das melhorias realizadas.

Rubrica

RVC

Rubrica

EV



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações: (15) 3239-9746

Parágrafo Sexta: - Conforme acordo entre as partes, a Locadora isentará a Locatária de qualquer reajuste no valor do aluguel pelos primeiros **12 (doze)** meses de vigência deste contrato. O próximo reajuste, portanto, ocorrerá no **24º (vigésimo quarto)** mês de locação.

Parágrafo Sétimo: - A Locatária fica ciente de que, caso não execute as benfeitorias dentro do prazo convencionado, estará sujeita à rescisão da locação, ao pagamento da multa por infração contratual, à cobrança dos meses já bonificados e à perda do direito às benfeitorias futuras.

Parágrafo Oitavo: - A Locatária terá autorização para realizar a instalação de ar-condicionado em qualquer cômodo do imóvel. Ao final da locação, a Locatária deverá tapar os buracos e deixar o local como estava, sendo certo que deverá contratar profissional idôneo para realizar a instalação, manutenção, retirada e preparação do ar-condicionado, assumindo integralmente os custos.

Parágrafo Nono: - Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel deverão permanecer a ele incorporadas a não ser o item do paragrafo sétimo, sem direito a indenização ou retenção por benfeitoria, considerando que a redução do aluguel concedida teve como finalidade custear tais melhorias.

Fica o Locatário responsável por testar todas as tomadas do imóvel antes de ligar qualquer aparelho elétrico, eximindo assim o Locador e a Administradora de qualquer responsabilidade por danos causados, pelo uso indevido da eletricidade. Fica o Locatário responsável se assim preferir a trocar os segredos das fechaduras principais para maior segurança, eximindo-se assim o Locador e a Administradora de qualquer responsabilidade.

Rubrica
RV

Rubrica
EV



Vistorias



Colocação
de placas



Pós-locação e
orientação



Reparos



Treinamento e
mentorias

Dúvidas e orientações ☎ (15) 3239-9746

Sorocaba/SP, 19 de Dezembro de 2025

Assinado por:

Rogério Vitor Carneiro

A1C38F9C29C9407...

**Vitor Leão Participação Eireli,
representado por seu titular Rogério Vitor
Carneiro**

CNPJ: 20.542.052/0001-05
Locadora

DocuSigned by:

Valério

E160226B69A74EA...

**Valérius Assessoria Empresarial Ltda,
representado pelo seu sócio Enzo Valério**

CNPJ: 47.702.580/0001-22
Locatária

Rubrica

EV

Rubrica

EV

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 26C41E0A-0915-4412-8FC2-9AB35C5FC798
Assunto: Contrato de Locação: 37207-0-5
Envelope fonte:
Documentar páginas: 34
Certificar páginas: 4
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Jaqueline de Barros Martins Oliveira
cadastro3@emaximovel.com.br
Endereço IP: 186.202.38.198

Rastreamento de registros

Status: Original
19/12/2025 09:59:47

Portador: Jaqueline de Barros Martins Oliveira
cadastro3@emaximovel.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Rogério Vitor Carneiro
contato@vitorleao.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

Assinado por:

ATC36F9C26C9407...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP:
2804:7f0:6800:7d59:594d:5f19:e1c3:7e17

Registro de hora e data

Enviado: 19/12/2025 10:12:50
Reenviado: 19/12/2025 10:16:15
Reenviado: 19/12/2025 10:18:13
Reenviado: 19/12/2025 10:22:48
Visualizado: 19/12/2025 10:24:33
Assinado: 19/12/2025 10:24:33

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 19/12/2025 10:22:45
ID: c70d1f55-a315-4df2-b312-cc8eed7a515e

Enzo Valério
enzo@valerius.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:

E160226889A74EA...

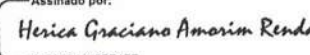
Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
carregada
Usando endereço IP:
2804:1b1:fa01:fde5:29fd:b92d:22a9:a92e

Enviado: 19/12/2025 10:24:35
Visualizado: 19/12/2025 10:25:09
Assinado: 19/12/2025 10:38:13

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 19/12/2025 10:25:09
ID: 0cfe07e3-70ac-45f5-9274-1d0f96f36c5e

Herica Graciano Amorim Renda
cadastro7@emaximovel.com.br
CPF: 30742465888
RG: 326680688
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinado por:

9450C94646FE4FE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.8.164.248

Enviado: 19/12/2025 10:24:36
Visualizado: 19/12/2025 10:42:21
Assinado: 19/12/2025 10:42:36

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Jaqueline de Barros Martins Oliveira
cadastro3@emaximovel.com.br
CPF: 39505361831
RG: 496286717
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinado por:

074DA9EB42F343E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.8.164.248

Enviado: 19/12/2025 10:24:36
Visualizado: 19/12/2025 10:41:11
Assinado: 19/12/2025 10:41:31

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/12/2025 10:12:50
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/12/2025 10:16:14
Entrega certificada	Segurança verificada	19/12/2025 10:41:11
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/12/2025 10:41:31
Concluído	Segurança verificada	19/12/2025 10:42:36
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Linha Digitável: 23790.15205 90000.045105 61000.881104 8 13420000629667
Valor: R\$ 6296,67
Recibo do Pagador



Emaximovel Vendas de Imóveis e Org. Ltda
Rua José Antônio Ferreira Prestes, 66, Centro
Sorocaba - SP - 18035160
71.561.005/0001-31



Bradesco | 237-2

23790.15205 90000.045105 61000.881104 8 13420000629667

Beneficiário		Agência/Código do Beneficiário	Espécie	Quantidade	Nosso número
Emaximovel Vendas de Imóveis e Org. Ltda		0152-0 / 0008811-0	RS		09/00000451061-8
Número do documento	CPF/CNPJ	Vencimento		Valor documento	
372070005001	71.561.005/0001-31	30/01/2026		6296,67	
(-) Desconto / Abatimentos	(-) Outras deduções	(+) Mora / Multa	(+) Outros acréscimos	(=) Valor cobrado	

Pagador
Valérius Assessoria Empresarial Ltda - CNPJ 47.702.580/0001-22

Demonstrativo impresso em 19/12/2025 10:38:48 - por 1043

Autenticação mecânica

Contrato: 37207-0-5 - Parcela: 1 - Reajuste Início: 01/2027 - IGPM

Aluguel (19/12/2025 a 29/01/2026)	débito	crédito
BONIFICAÇÃO CONCEDIDA // Parcela 1/12	6.696,67	-
Totais	-	400,00
	6.696,67	400,00
		6.296,67

Imóvel: Casas em Bairros - End.: Alameda dos Unsidiuns, 348

Corte na linha pontilhada



Bradesco | 237-2

23790.15205 90000.045105 61000.881104 8 13420000629667

Local de pagamento					Vencimento
Pagável preferencialmente na Rede Bradesco ou Bradesco Expresso					30/01/2026
Beneficiário					Agência/Código Beneficiário
Emaximovel Vendas de Imóveis e Org. Ltda - CNPJ 71561005000131					0152-0 / 0008811-0
Data do documento	Nº documento	Espécie doc.	Aceite	Data processamento	Nosso número
19/12/2025	372070005001	DS	N	19/12/2025	09/00000451061-8
Uso do banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor Documento	(=) Valor documento
	09	RS			6296,67
Instruções - Depósito em conta corrente ou valores a menor não garantem a quitação deste título - Sr. Caixa, NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO - Retirar segunda via com data atualizada no site da Emaximovel.com.br Emitido pelo sistema KUROLE - www.kurole.com l Com 3 dias do vencimento, pagamento somente poderá ser efetuado por meio do dpto cobrança. tel. (16) 3234-8012, email: contato@juridicoimoveis.com.br, incidindo os acréscimos legais estipulados no contrato de locação (multa, juros e honorários) A situação					(-) Desconto / Abatimentos
					(-) Outras deduções
					(+) Mora / Multa
					(+) Outros acréscimos
					(=) Valor cobrado

Pagador
Pagador
Valérius Assessoria Empresarial Ltda - CNPJ 47.702.580/0001-22
Alameda dos Unsidiuns, 348 - Jardim Simus
Sorocaba/SP - 18.055-165

Cód. baixa

Pagador/Avalista

Autenticação mecânica - Ficha de Compensação



Corte na linha pontilhada