



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINALIDADE COMERCIAL

Objeto: Avenida Nações Unidas nº 17-17, Centro Empresarial das Américas Salas 1003, 1004 e 1005, Vila Santo Antonio, Bauru/SP, CEP: 17013-035

Valor: R\$ 3.000,00 (três mil reais)

Início: 10/06/2025

Término: 10/06/2028

Dia do Vencimento: 10 (dez)

Prazo: 36 Meses

Índice: IGPM

Reajuste: Anual

Locadora: Eduardo Bianconcini de Freitas Sociedade Individual de Advocacia

CNPJ: 04.361.794/0001-70

Locatária: Conselho Regional de Enfermagem de São Paulo – COREN-SP

CNPJ: 44.413.680/0001-40

Pasta 1212

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel para finalidade comercial, de um lado **Eduardo Bianconcini de Freitas Sociedade Individual de Advocacia**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no cadastro de pessoa jurídica **CNPJ sob o nº 04.361.794/0001-70**, com sede em Rua Sebastião Lins nº 1-79 A, Vila Guedes de Azevedo, nesta cidade de Bauru/SP, neste ato representada pelo Sr. **Eduardo Bianconcini de Freitas**, de nacionalidade brasileira, casado, Empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 21281509, inscrito no **CPF/MF sob o nº 212.863.868-29**, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru/SP, doravante denominada simplesmente como **LOCADORA**;

E de outro lado, **Conselho Regional de Enfermagem de São Paulo – COREN-SP**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas **CNPJ sob o nº 44.413.680/0001-40**, com sede em Alameda Ribeirão Preto nº 82, Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada pelo Sr. **Sergio Aparecido Cleto**, de nacionalidade brasileira, casado, Presidente, portador da Cédula de Identidade RG. nº 24404433, inscrita no CPF/MF sob o nº 25443436805, residente e domiciliado à Rua Andrade Neves nº 601, Centro, na cidade de Pracinha/SP, doravante denominada simplesmente como **LOCATÁRIA**;

Têm entre si certo e contratado, na forma da lei, a **LOCAÇÃO** de imóvel, mediante as cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam a seguir.

A locação será administrada pela empresa **Seven7 Administradora de Imóveis Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 29.392.308/0001-01, inscrita no CRECI-SP sob o n. 31416-J, com sede à Rua Engenheiro Saint Martin, n. 22-02, Vila Santa Tereza, CEP 17.012-056, Bauru/SP, neste ato representada por seu sócio administrador, MARCIO AUGUSTO DO ESPÍRITO SANTO LOVISON, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n. 27.176.485-5, inscrito no CPF/MF sob o n. 213.599.478-25, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru/SP, que atuará como facilitadora da relação entre as partes, sendo o único ponto de contato entre locador e locatário para todos os assuntos relacionados a esta locação, sem prejuízo de outras funções atribuídas à doravante denominada **ADMINISTRADORA** neste contrato.

CLÁUSULA PRIMEIRA. DO OBJETO DA LOCAÇÃO.

O objeto do presente contrato é o **imóvel sala comercial situado no Centro Empresarial das América sob o nº 1003, 1004 e 1005 e respetiva vaga de garagem sob os nºs 76 e 91 do 1º subsolo e vaga 123 do 2º subsolo, localizada na Avenida Nações Unidas nº 17-17, Vila Santo Antonio, Bauru/SP, CEP: 17013-035**, de posse e propriedade do **LOCADOR**, que declara, neste ato, que ele se encontra no estado em que se pretende locar, estando, de outra forma, livre e desembaraçado de quaisquer dívidas ou ônus reais que porventura possam prejudicar o direito de usar, gozar e dispor do bem, bem como desocupado de coisas e pessoas.

o direito de usar, gozar e dispor do bem, bem como desocupado de coisas e pessoas.

1.1. A **LOCADORA** compromete-se a manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus durante todo o prazo da locação, inclusive eventuais renovações e prorrogações.

1.2. A **LOCATÁRIA** compromete-se a, finda a locação, devolver o imóvel inteiramente desocupado e no mesmo estado em que o recebeu, sob pena de incorrer em infração contratual e de sujeitar-se ao disposto no art. 575 do Código Civil.

1.3. A finalidade do imóvel objeto desta locação será exclusivamente comercial, no ramo de Administração Pública, não podendo a **LOCATÁRIA** alterar esta finalidade exceto mediante autorização expressa e formal da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente, arcando a **LOCATÁRIA** com a multa prevista na Cláusula 11ª.

1.4. É expressamente vedado à **LOCATÁRIA** sublocar, transferir ou ceder o imóvel e referido contrato, parcial ou totalmente, seja a título gratuito ou oneroso, a terceiros, bem como dar destinação diversa do uso ou finalidade prevista neste contrato, sem prévia anuência por escrito da **LOCADORA**, sob pena de imediata rescisão contratual e pagamento da multa contratual prevista na Cláusula 11ª.

1.5. A **ADMINISTRADORA** fornecerá à **LOCATÁRIA** o nome do condomínio e as informações de contato de seu respectivo administrador. a **LOCATÁRIA**, por sua vez, está ciente que deverá acordar diretamente com a administradora do condomínio ou com o síndico sobre as condições para a realização da mudança para o imóvel, garantindo estar de acordo com as regras internas do condomínio. A data estabelecida para a mudança não alterará a vigência do presente contrato.

1.6. As despesas de telefone, internet, TV a cabo, energia, gás, água, lixo e esgoto e demais despesas referentes ao imóvel que não estejam incluídas nos encargos locatícios deverão ser pagas pela **LOCATÁRIA** diretamente aos respectivos fornecedores.

1.7. A **LOCATÁRIA** obriga-se a providenciar a religação ou transferência para o seu nome de todos os serviços públicos pertinentes (água, esgoto, luz, etc.) em até 10 (dez) dias contados do início da vigência da locação, arcando com as eventuais despesas decorrentes de tal religação ou transferência, apresentando cópias das cobranças dos serviços realizadas em seu nome em até 40 (quarenta) dias do início da vigência deste contrato. Caso a religação seja impossível por conta de alguma pendência anterior à locação, a **LOCADORA** deverá quitar tais obrigações em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento de notificação neste sentido. Caso a **LOCADORA** não se manifeste ou não tome providências no prazo indicado nesta Cláusula, fica a **LOCATÁRIA** autorizado a quitar tais pendências e solicitar reembolso à **ADMINISTRADORA**, que, por sua vez, fica autorizada a descontar o valor pago pela **LOCATÁRIA** dos aluguéis subsequentes mediante apresentação pela **LOCATÁRIA** da comprovação do pagamento e da solução dos problemas.

CLÁUSULA SEGUNDA. DO PRAZO, RENOVAÇÃO E RESCISÃO

O prazo da presente locação é de **36 (trinta e seis) meses**, iniciando-se em **10 de junho de 2025** e findando-se em **10 de junho de 2028**, quando a **LOCATÁRIA** deverá restituir o imóvel, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente vazio e desocupado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, com todas as despesas de sua manutenção (e.g., água, energia elétrica, etc.) devidamente quitadas, com pintura nova, obrigando-se a comunicar por escrito à **ADMINISTRADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a decisão de entregar as chaves e desocupar o imóvel.

2.1. Admite-se a renovação ou prorrogação desta locação, devendo a **LOCATÁRIA** formalizar tal interesse por escrito à **ADMINISTRADORA** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando as partes, de comum acordo, ajustarão novo valor do aluguel e condições da locação.

2.2. Não havendo manifestação de desocupação do imóvel e nem a renovação por escrito, nos termos dos itens anteriores, a locação será prorrogada por prazo indeterminado, vigendo todas as cláusulas e condições deste instrumento.

2.3. Durante o prazo de locação, a **LOCADORA** não poderá retomar o imóvel, salvo nas hipóteses previstas na Lei n. 8.245/1991.

2.4. Fica acordado que após a vigência de 12(doze) meses do contrato a **LOCATÁRIA** poderá desocupar o imóvel sem a incidência da multa contratual por desocupação antecipada, prevista na cláusula décima primeira.

CLÁUSULA TERCEIRA. DO ALUGUEL E ENCARGOS DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal, aceito e ajustado entre as partes, é fixado em **R\$ 3.000,00 (três mil)** e vencerá todo dia **10 (dez)** do mês subsequente ao vencido. Além do valor do aluguel, a **ADMINISTRADORA** estará autorizada a cobrar as despesas de IPTU, bem como todos os encargos e multas decorrentes da presente locação cujos valores serão denominados para todos os efeitos como “encargos locatícios”.

3.1. O pagamento do aluguel será efetuado por meio de ficha de compensação bancária (boleto), a ser emitida pela **ADMINISTRADORA** e enviada para a **LOCATÁRIA** no endereço eletrônico cadastrado, que incluirá também os encargos locatícios.

3.2. O não recebimento do boleto bancário, por qualquer motivo, não justificará a falta de pagamento do aluguel e não ensejará a responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, uma vez que a **LOCATÁRIA** tem ciência do valor e da data de vencimento, devendo entrar em contato com a **ADMINISTRADORA** para o recebimento de instruções de como proceder.

3.3. Em caso de necessidade de pagamento através de outro meio, diverso do boleto mencionado acima, ou ainda de mudança do endereço de recebimento do título, deverá a **LOCATÁRIA** comunicar a **ADMINISTRADORA** em até cinco dias úteis anteriores ao vencimento, para que esta autorize o pagamento de outra forma ou, se for o caso, possa, no mês subsequente, alterar o endereço de envio do boleto, sendo que nem a **LOCADORA** nem a **ADMINISTRADORA** se responsabilizarão pelo pagamento erroneamente efetuado.

3.4. A **LOCADORA** será responsável pelo pagamento dos tributos e taxas exigidos pelo poder público que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e que não estejam incluídos nos encargos locatícios ou faturas de serviços de utilidade pública.

3.5. Os valores do aluguel e dos encargos locatícios referem-se ao período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês. Caso o início e/ou término da locação ocorram em uma data intermediária, o valor a ser pago no primeiro e/ou no último mês será calculado proporcionalmente.

3.6. Havendo pagamento de valor inferior ao devido, ou feito após a data de vencimento, o comprovante provará apenas o pagamento da quantia especificada na autenticação bancária e não implicará quitação do débito, não se aplicando o disposto no art. 322 do Código Civil, e ficando preservado o direito da **LOCADORA** de cobrar da **LOCATÁRIA** a diferença apurada e os encargos moratórios, inclusive com a possibilidade de protesto e inscrição do nome da **LOCATÁRIA** nos cadastros negativos de crédito.

3.7. Os aluguéis e encargos locatícios devidos e não pagos até a data do vencimento estarão sujeitos a multa de 10,00% (dez por cento) (dez) sobre o valor total do débito, incluindo-se aluguel e encargos locatícios, juros de 1,00% (um por cento) (um) ao mês, calculada pro rata die e incidentes desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, além dos honorários de advogado, fixados desde já em 10% (dez por cento) do valor do débito na fase extrajudicial e 20% (vinte por cento) na fase judicial.

3.8. O aluguel será reajustado automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, tendo como indexador o IGPM, ou outro índice que venha oficialmente a substituí-lo, sendo dispensada qualquer comunicação prévia à **LOCATÁRIA** e à **LOCADORA**. Caso tal indexador seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste contrato passarão automaticamente a ser corrigidos por outro indexador oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo indexador será definido de comum acordo pelas partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

3.9. O aluguel não sofrerá qualquer tipo de redução ou deflação, a qualquer título, ainda que ocorram mudanças de ordem governamental.

CLÁUSULA QUARTA. DOS DEVERES DA LOCADORA

São obrigações da **LOCADORA**:

- i. Entregar à **LOCATÁRIA** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- ii. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- iii. Responder pelos vícios anteriores à locação;
- iv. Fornecer à **LOCATÁRIA**, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- v. Acompanhar a **ADMINISTRADORA** por ocasião da vistoria inicial e final, bem como apreciar a vistoria de saída e informar acerca do seu aceite à devolução do imóvel no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de aceitação tácita e concordância do que for constatado pela **ADMINISTRADORA**.

CLÁUSULA QUINTA. DOS DEVERES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** se obriga a cumprir e respeitar todas as cláusulas e condições estipuladas neste instrumento, sob pena de rescisão contratual, bem como:

- i. Satisfazer exigências e intimações dos poderes públicos a que der causa e atinentes ao imóvel locado, bem como efetuar o pagamento integral das taxas, tarifas, contribuições, encargos e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, e.g. DAE e CPFL, encargos esses que a **LOCATÁRIA** deverá transferir para o seu nome imediatamente após a assinatura do contrato;

- ii. Pagar o imposto predial territorial urbano (IPTU);
- iii. Contratar seguro contra sinistro em geral, nos moldes da Cláusula 8ª;
- iv. Encaminhar à **LOCADORA** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responsabilidade pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinação daqueles poderes.
- v. Quando da desocupação do imóvel, a **LOCATÁRIA** obriga-se a providenciar a imediata transferência ou baixa de Inscrições cadastrais, ou outros comprometimentos junto às Fazendas Públicas (Municipal/Estadual/Federal), à Junta Comercial ou qualquer outro órgão que possa vincular as atividades da Empresa ao Imóvel ora locado, sob pena de continuar devedora dos aluguéis que se vencerem, devidamente reajustados até a efetiva data da desvinculação total do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA. DO TERMO DE VISTORIA INICIAL E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA** declara: (i) ter previamente visitado o imóvel para verificar suas características e estado de conservação e (ii) estar inteiramente de acordo em alugá-lo em tais condições. Não obstante, a **ADMINISTRADORA** vistoriou o imóvel antes da assinatura do presente instrumento e disponibiliza, neste ato, TERMO DE VISTORIA INICIAL, que fica fazendo parte integrante do presente contrato. A **LOCATÁRIA** terá 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento das chaves, para revisar o TERMO DE VISTORIA INICIAL, compará-lo com o estado do imóvel e manifestar-se, por escrito, sobre qualquer divergência a ser apontada. Caso a **LOCATÁRIA** não se manifeste no prazo indicado nesta Cláusula, presume-se que todos os itens estão conforme ali descritos e que houve a aceitação tácita e integral do TERMO DE VISTORIA INICIAL.

6.1. As partes reconhecem que o único objetivo da elaboração do TERMO DE VISTORIA INICIAL é o registro da situação do imóvel no momento da entrega das chaves, a fim de possibilitar uma comparação com o seu estado na data de devolução do imóvel, nos termos da Cláusula Décima. Dessa forma, o TERMO DE VISTORIA INICIAL não constitui requisito para a decisão da **LOCATÁRIA** em celebrar ou não o presente contrato, nem obriga a **LOCADORA** a reparar quaisquer eventuais vícios ali apontados, uma vez que a **LOCATÁRIA** visitou o imóvel anteriormente e o negociou nestas condições.

6.2. A **LOCATÁRIA** não responderá pelos vícios e/ou defeitos aparentes ou ocultos que o imóvel possa ter e que sejam anteriores à data de início de vigência desta locação, inclusive que tenham sido causados por ação ou omissão da **LOCADORA**. Vícios e/ou defeitos aparentes e/ou ocultos que impeçam a **LOCATÁRIA** de habitar o imóvel e que não tenham sido informados pela **LOCADORA** e/ou não tenham sido passíveis de identificação durante a visita da **LOCATÁRIA** ou a vistoria da **ADMINISTRADORA** serão considerados benfeitorias necessárias e deverão ser reparadas pela **LOCADORA**.

6.3. Não poderão ser realizadas quaisquer instalações, fixação de pregos, buchas ou parafusos nas paredes e revestimentos, porquanto, caso assim proceda, estará obrigado a **LOCATÁRIA**, quando da entrega do imóvel, a repor tudo nas condições originais do início do contrato.

6.4. Fica vedado à **LOCATÁRIA** realizar quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, salvo expresse e prévio consentimento da **LOCADORA**, que se reserva ao direito de negá-las. As benfeitorias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, desde que necessárias e previamente autorizadas pela **LOCADORA**, ficarão incorporadas ao imóvel, assistindo-lhe o direito de indenização ao final deste contrato somente em relação às benfeitorias necessárias. O pedido de qualquer benfeitoria necessária deverá ser embasado em laudo técnico de profissional habilitado.

6.5. A **LOCATÁRIA** permitirá que a **LOCADORA** ou a **ADMINISTRADORA** façam vistorias no imóvel, em qualquer tempo da locação, para a constatação das condições de manutenção dele, sempre em data e horário previamente agendados. A recusa de tal obrigação será interpretada como infração contratual grave e poderá resultar, à escolha da **LOCADORA**, na rescisão contratual por culpa da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA. DO SEGURO CONTRA RISCOS EM GERAL

A **LOCATÁRIA** se obriga a contratar e manter vigente, durante todo o contrato, uma apólice de seguro do imóvel que contemple os riscos de incêndio, raio no terreno, raio fora do terreno, explosão, fumaça, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos terrestres e aéreos e perda de aluguel, com valor básico baseado no valor de mercado do imóvel objeto deste contrato, constando como beneficiário do seguro a **LOCADORA**.

7.1. A **LOCATÁRIA** se obriga a pagar à **ADMINISTRADORA**, na primeira mensalidade da locação, o valor referente a 12(doze) meses de seguro, permanecendo uma cópia junta à **ADMINISTRADORA** da proposta inicial de seguro devidamente protocolada em seguradora atuante no estado de São Paulo e cópia da competente apólice devidamente contratada, valendo estes procedimentos para todas as renovações do seguro, assim que as apólices forem vencendo.

7.2. Não atendidos os prazos estipulados no parágrafo anterior, o seguro aqui descrito poderá ser contratado diretamente pelo **LOCADORA**, às expensas da **LOCATÁRIA**, independente de notificação prévia, sendo que, caso a **LOCADORA** não exerça tal faculdade, a **LOCATÁRIA** continuará sendo a única responsável por eventuais danos ocorram no imóvel.

7.3. Caso seja de seu interesse, a **LOCATÁRIA** poderá contratar, juntamente com as coberturas aqui descritas, um valor de cobertura que contemple a proteção do conjunto de bens materiais de sua propriedade, existentes no interior do imóvel ora locado, valor que, na hipótese de sinistro, será de seu direito e não da **LOCADORA**.

7.4. As partes concordam que em razão do seguro aqui descrito se tratar de encargo decorrente da locação e ser de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, quaisquer valores referentes ao prêmio poderão ser inseridos no boleto de cobrança de aluguel e encargos.

CLÁUSULA OITAVA. DA DESOCUPAÇÃO

Finda a locação, independente do motivo, a **LOCATÁRIA** deverá:

- (a) comprovar a inexistência de débitos perante os fornecedores de serviços públicos não incluídos nos encargos locatícios;
- (b) desocupar o imóvel de pessoas e objetos;
- (c) certificar-se que não tem nenhuma pendência sobre as demais responsabilidades assumidas neste contrato e que o imóvel não tem nenhum outro impedimento;
- (d) notificar a **ADMINISTRADORA** para realização da vistoria de saída (TERMO DE VISTORIA FINAL), com 10 (dez) dias de antecedência do prazo concedido para desocupação;
- (e) A **LOCATÁRIA** e **LOCADORA** deverão acompanhar a **ADMINISTRADORA** para realização da vistoria de saída.;
- (f) deverá entrar em contato com a CPFL e DAE e solicitar a retirada do seu nome imediatamente após a entrega das chaves.

8.1. Caso a **LOCATÁRIA** não comprove a quitação integral de suas obrigações, ou não entre em contato com 10 (dez) dias de antecedência para realização da vistoria de saída a **ADMINISTRADORA** poderá recusar-se a fazê-la, e a **LOCATÁRIA** continuará sendo responsável pelos aluguéis e encargos locatícios até que atenda integralmente aos requisitos para realização da vistoria de saída. A **LOCADORA**, por sua vez, deverá apreciar a vistoria de saída e informar acerca do seu aceite à devolução do imóvel no prazo de 24 (vinte e quatro) horas. Caso a **LOCADORA** não se manifeste neste prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá atestar o cumprimento das obrigações da **LOCATÁRIA**, bem como expedir o termo de rescisão, em nome e por conta da **LOCADORA**.

8.2. Na hipótese do TERMO DE VISTORIA FINAL reportar falta de algum item presente no TERMO DE VISTORIA inicial ou danos causados ao imóvel ou aos seus bens móveis, a **LOCADORA** poderá recusar-se a assinar o termo de rescisão do contrato até que a **LOCATÁRIA** reponha o imóvel nas mesmas condições que recebeu, ressalvados os desgastes decorrentes do seu uso normal, correndo o aluguel e encargos locatícios por conta da **LOCATÁRIA** até que fiquem plenamente satisfeitas as exigências previstas neste contrato. Fica desde já convencionado que, se a **LOCATÁRIA** não efetuar os reparos devidos no prazo de 5 (cinco) dias após a notificação da **ADMINISTRADORA** neste sentido, a **LOCADORA** poderá providenciar todos os reparos necessários e proceder à reposição dos objetos faltantes ou danificados, no mesmo padrão e qualidade dos originais, devendo a **LOCATÁRIA** reembolsá-lo por todas as despesas incorridas, acrescidas de uma taxa de administração de 10% (dez por cento) sobre o valor das despesas, além de pagar o aluguel e os encargos locatícios devidos pelo tempo em que perdurarem tais reparos e reposições.

8.3. Fica desde já convencionado que, caso o imóvel tenha sido entregue com pintura nova, a **LOCATÁRIA** deverá devolvê-lo com pintura nova, nas mesmas características e qualidade da pintura existente no início da locação, independentemente do nível de desgaste decorrentes de seu uso normal. Na hipótese de o imóvel ter sido entregue sem pintura nova, a **LOCATÁRIA** deverá devolvê-lo em condições compatíveis com as registradas no TERMO DE VISTORIA inicial.

8.4. Este contrato só será considerado encerrado e rescindido e a **LOCATÁRIA** liberado de suas obrigações mediante a entrega do termo de rescisão, devidamente assinado pela **LOCADORA**, atestando a devolução das chaves e o

cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas pelas partes no âmbito do presente contrato. Ficam aqui ressalvadas as despesas e/ou infrações que a **LOCATÁRIA** der causa enquanto vigente o presente contrato que não sejam de conhecimento da **LOCADORA** e/ou da **ADMINISTRADORA**, que serão exigidas mesmo após o fim da vigência.

8.5. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar a integralidade dos reparos constatados no TERMO DE VISTORIA final e for necessária a realização de uma nova vistoria pela **ADMINISTRADORA**, será cobrada taxa de re-vistoria, quantas forem as vezes em que ela for realizada, na cifra de R\$ 70,00 (setenta reais) por vistoria.

8.6. Caso as partes não cheguem a um acordo de valores para adequação do imóvel ao TERMO DE VISTORIA inicial, serão realizados três orçamentos para a realização dos serviços, com previsão de custos e tempo para que o imóvel seja recolocado em seu estado primitivo, arcando a **LOCATÁRIA** com todos estes custos e mais a locação até que totalmente executados os serviços necessários e ali mencionados.

8.7. Na recusa da **LOCATÁRIA** em assinar o TERMO DE VISTORIA final, serão presumidos verdadeiros os dados constatados pela **ADMINISTRADORA**, desde que o faça da presença de duas testemunhas.

8.8. Fica ressalvado à **LOCADORA** a faculdade de exigir que a **LOCATÁRIA**, por sua exclusiva conta, restitua o imóvel, por ocasião da entrega efetiva das chaves, ao seu estado original, devendo utilizar de materiais da mesma qualidade, padrão, marca e cor dos já existentes, desde que especificados no TERMO DE VISTORIA INICIAL e desde que a **LOCADORA** especifique-os detalhadamente à **ADMINISTRADORA**.

8.9. Caso a **LOCATÁRIA**, no curso ou ao término da locação, não execute os atos que se fizerem necessários para restituir o imóvel ao seu estado original, permite desde já e expressamente que sejam estes realizados pela **LOCADORA**, obrigando-se ao reembolso do valor despendido, que passará a ser considerado como valor líquido e certo para fins de processo de execução. Nesta hipótese, a **LOCADORA** deverá realizar três orçamentos e utilizar o de menor valor.

CLÁUSULA NONA. DA VENDA DO OBJETO E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Caso a **LOCADORA** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente contrato, deverá comunicar por escrito a **LOCATÁRIA**, que se obriga a emitir a resposta nos termos da legislação vigente.

9.1. A **LOCATÁRIA**, não se manifestando no prazo legal, permitirá desde logo que a **LOCADORA** e a **ADMINISTRADORA** visitem o imóvel com possíveis pretendentes, sempre em dia e horário previamente agendados, sendo que a sua recusa será interpretada como infração contratual grave e poderá resultar, à escolha da **LOCADORA**, na rescisão contratual.

9.2. A **ADMINISTRADORA** fica desde já com os direitos de corretagem reservados com exclusividade e preferência, no caso de qualquer modalidade de TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA que envolva os ora contratantes, por ter sido ela a responsável pela aproximação das partes. Os honorários de corretagem serão fixados no momento da transação, respeitada a tabela do CRECI.

9.3. A exclusividade narrada no parágrafo anterior permanecerá vigente mesmo após vencido o presente contrato, pelo mesmo motivo da aproximação das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA. DA MULTA CONTRATUAL

Fica estipulada multa de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração aplicada em desfavor da parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, reservada à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação.

10.1. Em caso de desocupação antecipada do imóvel, independentemente do motivo, a **LOCATÁRIA** deverá pagar à **LOCADORA** uma multa compensatória dos aluguéis vincendos até o término do contrato, sem prejuízo das demais obrigações contratuais pendentes.

10.2. Para demais infrações, tanto para a **LOCATÁRIA** quanto para a **LOCADORA**, deverá ocorrer obrigatoriamente a notificação prévia do descumprimento, que pode ocorrer pelos meios de comunicação estabelecidos em 11.1, devendo observar um prazo mínimo de 30 (trinta) dias para regularização da irregularidade.

10.3. As despesas que a **LOCADORA** efetuar para reparar os danos ocasionados no imóvel não estão incluídas na multa aqui prevista, devendo serem ressarcidas à parte.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. DAS COMUNICAÇÕES

Fica estabelecido entre as partes que, de acordo com o art. 58, inciso IV, da Lei n. 8.245/1991, todas as citações, intimações ou notificações serão realizadas por correspondência eletrônica, aplicativos de mensageria eletrônica (WhatsApp) ou correspondência física com aviso de recebimento (AR).

11.1. Durante a vigência do contrato, bem como após o seu encerramento, caso haja alguma questão pendente de resolução, toda comunicação ou notificação será feita preferencialmente por escrito e será considerada entregue quando recebida nos endereços físicos e eletrônicos abaixo relacionados, cabendo aos contratantes informar eventual alteração, sob pena de considerar-se válida a comunicação ou notificação enviada no último endereço cadastrado:

LOCADORA/ADMINISTRADORA: Eduardo Bianconcini de Freitas Sociedade Individual de Advocacia/Seven7 Administradora de Imóveis Ltda

Endereço físico: Rua Engenheiro Saint Martin nº. 22-02, Vila Santa Tereza, Bauru/SP, CEP 17012-056

Endereço eletrônico: adm@seven7imoveis.com.br; adm1@seven7imoveis.com.br; adm2@seven7imoveis.com.br; adm3@seven7imoveis.com.br; adm4@seven7imoveis.com.br.

LOCATÁRIA: Conselho Regional de Enfermagem de São Paulo – COREN-SP

Endereço físico: Rua Andrade Neves nº 601, Centro, Pracinha/SP, CEP: 01331-00

Endereço eletrônico: sergio.cleto@coren-sp.gov.br; gabinete@coren-sp.gov.br

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DA PROTEÇÃO À PROPRIEDADE

A fim de resguardar o imóvel de possíveis danos ou invasão, fica a **LOCADORA** desde já autorizado a retomá-lo, independentemente de qualquer procedimento judicial, ainda que necessário o emprego da força, em caso de abandono e atraso no aluguel, estes caracterizados quando o imóvel permanecer por mais de 30 dias consecutivos fechado e sem pagamento, efetivando este ato na presença de 2 (duas) testemunhas.

13.1. Caso o imóvel seja restituído ou abandonado e necessite de reparos, poderá a **LOCADORA** executar os serviços de reparação por pessoas e empresa de sua livre escolha, ficando desde já assegurado que o não ressarcimento das despesas pela **LOCATÁRIA** implicará na cobrança de dívida, tida como líquida, certa e exigível.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes contratantes assumem inteira e integral responsabilidade pela legitimidade de suas assinaturas e pelas informações aqui prestadas, respondendo civil e criminalmente por este ato.

14.1. Compete à **LOCATÁRIA** verificar previamente junto à Prefeitura Municipal se o imóvel objeto deste instrumento é compatível com o ramo de atividade que pretende exercer, responsabilizando-se pela obtenção ou renovação do ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO, bem como pelo pagamento de todas as taxas e impostos cobrados pelo Município em decorrência dessa licença, sem qualquer responsabilidade da **LOCADORA**. A **LOCATÁRIA** fica desde já ciente que a não obtenção do alvará mencionado, do Auto e Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou qualquer outra autorização da qual dependa para exercer suas atividades não será motivo para a rescisão contratual, devendo a **LOCATÁRIA** arcar com todos os encargos e multas previstas no caso de rescisão antecipada do contrato.

14.2. A **LOCADORA** declara ser legítimo proprietário do imóvel, assumindo total responsabilidade legal por este contrato e atestando que o imóvel não é objeto de nenhum processo que possa afetar o presente contrato. Dessa forma, a **LOCADORA** concorda em manter a **LOCATÁRIA** e a **ADMINISTRADORA** cientes de todas e quaisquer perdas e danos que decorram ou possam decorrer de qualquer ação, reclamação ou reivindicação que comprometa a posse mansa e pacífica do imóvel ou conteste e/ou afete o direito de propriedade da **LOCADORA** com relação ao imóvel.

14.3. A **LOCATÁRIA** deverá permitir que a **LOCADORA**, ou terceiro por ele indicado, mostre o imóvel a potenciais interessados na sua locação ou aquisição, desde que notificado com, no mínimo, 48 horas de antecedência.

14.4. A **LOCATÁRIA** deverá entregar à **ADMINISTRADORA** quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao imóvel ou à **LOCADORA** emitidas pelas autoridades públicas, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes do atraso, ressalvada ainda a cobrança da penalidade estabelecida na cláusula 11ª. Nenhuma intimação dos poderes públicos ou de terceiros será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que prove estar a construção ameaçada de ruir.

14.5. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida, ilegal ou inexecutável por qualquer razão, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições contidas neste Contrato não serão afetadas ou prejudicadas de nenhuma forma e continuarão em vigor. As partes deverão negociar, em boa-fé, a substituição de quaisquer disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis, por disposições válidas, legais e executáveis, cujos efeitos deverão aproximar-se, tanto quanto possível, dos efeitos legais e econômicos almejados pelas disposições consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis.

14.6. Se a **LOCADORA** admitir em benefício da **LOCATÁRIA** qualquer atraso no pagamento de aluguéis e encargos, não reajuste ou não exigir o cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não será considerada como alteração deste contrato, pois se constituirá em ato de mera liberalidade.

14.7. Quaisquer alterações deste contrato deverão ser feitas por escrito e assinadas por ambas as partes.

14.8. Em caso de sucessão, a qualquer título, os herdeiros, sucessores ou cessionários estarão obrigados a respeitar este contrato, que para tal fim poderá ser levado a registro pelas partes na competente Circunscrição imobiliária.

14.9. No caso de desapropriação do imóvel objeto deste contrato, a **LOCADORA** ficará exonerada de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se a **LOCATÁRIA** o direito de agir tão somente contra o poder expropriante, da mesma forma que nenhuma intimação de serviço sanitário ensejará motivo para que esta abandone o imóvel ou pretenda a rescisão contratual, salvo se, procedendo de via judicial, fique apurado que o imóvel esteja sem condições de ocupabilidade.

14.10. As partes reconhecem que este instrumento particular possui força de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III, da Lei 13.105/15 (Código de Processo Civil).

14.11. As partes contratantes ajustam que o presente instrumento poderá ser firmado através de assinatura eletrônica e/ou digital, em plataforma a ser indicada pela administradora.

14.12. Em conformidade com o disposto no § 2º, art. 10, da MPV 2.200/01, a assinatura deste contrato pelas contratantes pressupõe declarada, de forma inequívoca, a sua concordância, bem como o reconhecimento da validade e do aceite ao presente documento, ainda que não seja utilizado certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, mas desde que seja possível a comprovação da autoria do documento por outro meio.

14.13. 9.5. A **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** autorizam a **ADMINISTRADORA**, ao grupo Seven7 e a empresas parceiras o uso de seus dados digitais para prospecção de negócios, encaminhamento de ofertas, propostas de negócios, seguros e/ou outros produtos comerciais relacionados a negócios imobiliários.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. DO FORO DE ELEIÇÃO

As partes contratantes elegem o foro da comarca de Bauru/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido, além do principal, multa, custas processuais, juros legais, correção monetária e honorários advocatícios.

Deste modo, declaram as partes que o presente instrumento foi lido em sua íntegra, visado, conferido, compreendido e aceito em sua integralidade, não restando dúvidas de qualquer natureza.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente, de livre e espontânea vontade, em 3 (três) vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes, sendo celebrado em caráter irrevogável e irretratável, na presença das duas testemunhas abaixo arroladas.

eduardo@escritoriofreitas.com.br

Assinado

D4Sign

Eduardo Bianconcini de Freitas Sociedade Individual de Advocacia
Eduardo Bianconcini de Freitas
Locadora

Bauru, 06 de junho de 2025.

sergio.cleto@coren-sp.gov.br

Assinado
✓
D4Sign



Conselho Regional de Enfermagem de São Paulo – COREN-SP
Sergio Aparecido Cleto
Locatária

adm1@seven7imoveis.com.br

TESTEMUNHAS:

Assinado
✓ Mariana Fusikawa
D4Sign

adm@seven7imoveis.com.br

Assinado
✓ FLÁVIA MARIA RIBEIRO
D4Sign

Corretor: Ronaldo
Captador: Márcio

Termo de Vistoria Inicial

SEVEN7 ADMINISTRADORA DE BENS

EIRELI

Código: 1849502

Data: 06/06/2025

Vistoriador: Lucas

Dados da vistoria

Locadora: Eduardo Bianconcini de Freitas Sociedade Individual de Advocacia

Locatária: Conselho Regional de Enfermagem de São Paulo – COREN-SP

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- O laudo de vistoria tem o objetivo de descrever o imóvel em toda a sua composição quantitativa e qualitativa.
- Os itens descritos abrangem as esquadrias, revestimentos, acabamentos, peças hidráulicas, dispositivos instalados e outros acessórios considerados parte da composição do imóvel, inclusive identificando sua marca quando possível.
- O laudo não abrange elementos ocultos como caixa d'água, encanamentos, fiação elétrica, estrutura de cobertura (telhas, ripas, caibros, treliças e etc.) oculta pelo forro, fundações e assim por diante.
- O estado de conservação e funcionamento de cada item deve ser considerado ótimo, salvo especificação em contrário.

Dados do imóvel

Tipo de vistoria: Entrada

Tipo de imóvel: Sala

Imóvel: 1212 - Avenida Nações Unidas, 17-17, Centro Empresarial das Américas Sala 1003, 1004 e 1005, Vila Antônio - Bauru - SP

Ambientes

Recepção

- Porta articulada de madeira na cor branca em bom estado, com lascados na parte inferior interna, parte externa com adesivo na cor preta / 02 puxadores de metal cromado / Fechadura de metal marca LAFONTE / 01 fechadura na parte superior de metal marca IMAB (não testada, sem chave) / 01 suporte de vidro transparente fixado do lado externo / Placa de identificação padrão do condomínio "1003/1004/1005" / 01 interfone marca HDL (funcionando) / 01 pulsador de campainha / Soleira de granito cinza mesclado.
- Parede de alvenaria e parte em drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, com 02 fitas em pastilha na cor preta.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 03 Sprinklers.
- 01 Sofá 02 lugares de corino na cor preta em bom estado, com fissuras e pontos rasgados.
- 01 Banco 03 lugares de corino na cor preta em bom estado, com desgastes.
- 01 Mesa de canto de madeira na cor natural em bom estado, com pequenos lascados.

- 01 Mesa com acabamento em L de madeira na cor preta em bom estado, com marcas de uso e desgastes em alguns pontos, parte frontal e lateral com acabamento em vidro / 01 gaveta com roldanas / 01 prateleira deslizante com marcas de uso.
- 01 Cadeira giratória na cor preta em bom estado, com apoios de braço, assento e encosto almofadados.
- 01 Quadro decorativo sem moldura na cor laranja em bom estado.
- 01 Quadro decorativo com moldura de madeira na cor preta em bom estado.
- 02 Cachepot de MDF na cor marrom em bom estado, com 04 rodinhas de plástico cada.
- 02 Vasos de cerâmica, com plantas artificiais em bom estado.
- 01 Relógio de parede em bom estado, (sem pilhas).
- 01 Aparelho de ar condicionado de plástico nas cores cinza (adesivo) testado e funcionando em bom estado, marca LG 12.000 BTU/h (não está gelando e fazendo barulho). Obs. Ligando direto, só desliga no disjuntor.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor triplo / 01 interruptor simples / 04 tomadas duplas / 05 espelhos cegos / 01 espelho sonoro para campainha / 01 interruptor para abertura de porta marca AGL / 01 interfone marca HGL (branca) / 01 tomada pino triplo de piso / 01 ponto de rede de piso / 01 interfone marca INTELBRAS (preto) / 01 ponto de rede / 01 quadro de distribuição de energia com 02 tampas basculante e interior com 07 disjuntores / 01 quadro de distribuição de energia com 02 tampas basculante e interior com 06 disjuntores.
- 08 Luminárias redondas embutidas de alumínio com vidro fosco nas cores branca, testadas e funcionando em bom estado.

Sala 01 lado esquerdo

- Porta corredeira de madeira na cor natural em bom estado, com 02 partes com acabamento central de vidro fosco, sendo 01 fixa e 01 corredeira com puxadores em haste de metal cromado / Fechadura de metal marca IMAB com 02 chaves.
- Parede de alvenaria e parte em drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova / 01 suporte plástico para controle do ar condicionado.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, com 01 peça lascada próxima a janela, rodapés de madeira em bom estados com pequenas marcas.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 01 Sprinkler.
- Janela com estrutura de alumínio na cor preta em bom estado, com 02 folhas de vidro com película, ambas basculantes com fecho alavanca.
- Armário de madeira na cor mogno em bom estado, com manchas e marcas de uso / 08 prateleiras / 02 portas articuladas com face de vidro fosco e puxadores de metal / 02 portas articuladas com puxadores de metal / 02 gavetas com rodas e puxadores de metal / 02 prateleiras deslizantes com 02 puxadores de metal cada.
- 01 Mesa com estrutura de madeira na cor mogno e tampo superior de vidro com adesivo na cor preto.
- 06 Cadeiras com estruturas de madeira na cor mogno em bom estado, com pequenas marcas de uso, assento e encosto almofadados em tecido na cor marrom.
- 01 Aparelho de Ar condicionado de plástico, com adesivo na cor preta marca LG, testado e funcionando.
- 01 Quadro decorativo sem moldura na cor bege e preto em bom estado.

- 01 Persiana de alumínio na cor branca, testada e funcionando em bom estado.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor simples / 06 tomadas duplas / 01 ponto de rede / 03 espelhos cegos.
- 02 Luminárias tipo calha embutidas de alumínio nas cores branca, testadas e funcionando em bom estado, com 02 lâmpadas tubulares cada.

Sala 02 lado esquerdo

- Porta corredeira de madeira na cor natural em bom estado, com 02 partes com acabamento central de vidro fosco, sendo 01 fixa e 01 corredeira com puxadores em haste de metal cromado, soltos / Fechadura de metal marca IMAB com 02 chaves.
- Parede de alvenaria e parte em drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova / 01 tampo de madeira frisado.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapés de madeira com marcas.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 02 Sprinklers.
- 02 Janelas com estrutura de alumínio na cor preta em bom estado, com 02 folhas de vidro com película, ambas basculantes com fecho alavanca (01 com marcas de cola).
- 02 Persianas de alumínio nas cores branca, testadas e funcionando em bom estado.
- 01 Mesa de madeira na cor mogno em bom estado, com 01 recorte para passagem de fio com acabamento de plástico / 06 gavetas com corredeiras metálicas telescópicas e puxadores de metal cromado.
- 01 Cadeira giratória na cor preta em bom estado, com apoio de braço, assento e encosto almofadados.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza, testados e funcionando em bom estado, 02 interruptores simples / 04 tomadas duplas / 01 ponto de rede / 03 espelhos cegos.
- 01 Luminária tipo calha embutida de alumínio na cor branca, testadas e funcionando em bom estado, com 02 lâmpadas tubulares.
- 03 Luminárias redondas embutidas de alumínio com vidro fosco nas cores branca, testadas e funcionando em bom estado, com 01 lâmpada cada.

Sala 03 lado esquerdo

- Porta articulada de madeira na cor natural em bom estado, com 01 folha de vidro fosca na parte central / Batente e guarnição na mesma cor em bom estado / Fechadura e maçanetas de metal cromado marca IMAB com 02 chaves e maçantes frouxas / 01 prendedor de porta de pressão.
- Parede de alvenaria e parte em drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova / 01 janela fixa dividindo o ambiente com 01 folha de vidro transparente.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé de madeira em cor natural em bom estado.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 01 Sprinkler.
- Janela com estrutura de alumínio na cor preta em bom estado, com 02 folhas de vidro com películas, ambas basculantes com fecho alavanca.
- 01 Persiana de madeira na cor natural testada e funcionando em bom estado.

- Mesa com estrutura de madeira na cor mogno, tampo superior revestido de couro marrom em bom estado / 02 gavetas laterais na mesma cor.
- 01 Cadeira giratória na cor preta, com encosto alto, apoio de braço, assento e encosto almofadados.
- 02 Cadeiras com estrutura de alumínio em bom estado, com assento e encosto de couro na cor marrom com pequenas marcas de uso.
- 01 Estante de madeira na cor mogno em bom estado, com acabamento lateral em couro com costura aparente.
- 01 Gaveteiro de madeira na cor mogno em bom estado, com marcas e manchas de uso, 04 gavetas com 03 fechaduras de metal, todas sem chave.
- 01 Vaso de cerâmica na cor vermelha em bom estado, com 01 planta artificial.
- 01 Quadro decorativo com moldura de madeira em bom estado, com desenho de barcos.
- 01 Quadro decorativo sem moldura em bom estado.
- 01 Aparelho de Ar condicionado de plástico na cor branca, testado e funcionando em bom estado, marca ELGIN 9.000 BTU/h com 01 controle.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor simples / 02 tomadas duplas / 01 ponto de rede / 01 espelho cego / 01 ponto de rede de piso / 01 tomada pino triplo de piso.
- 01 Luminária tipo calha embutida de alumínio nas cor branca, testada e funcionando em bom estado, com 02 lâmpadas tubulares.

Sala 01 lado direito

- Porta articulada de madeira na cor natural em bom estado, com 01 folha de vidro fosca na parte central / Batente e guarnição na mesma cor em bom estado / Fechadura e maçanetas de metal cromado marca IMAB com 02 chaves e maçantes frouxas / 01 prendedor de porta de pressão.
- Parede de alvenaria e parte em drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova / 01 janela fixa dividindo o ambiente com 01 folha de vidro transparente / 03 tampos de madeira frisado na cor natural.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé de madeira em cor natural em bom estado.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 01 Sprinkler.
- Janela com estrutura de alumínio na cor preta em bom estado, com 02 folhas de vidro com películas, ambas basculantes com fecho alavanca.
- 01 Persiana de alumínio na cor branca, testada e funcionando em bom estado.
- 04 Cadeiras giratórias nas cores preta com encosto, apoio de braço, assento e encosto almofadados.
- Armário de madeira na cor mogno em bom estado, com 04 prateleiras / 01 prateleira deslizante com 02 puxadores de metal / 02 portas articuladas com face de vidro fosco e puxadores de metal.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor com 01 ponto cego / 06 tomadas duplas / 01 tomada dupla pino triplo (branca) / 04 espelhos cegos / 01 ponto de rede.
- 02 Luminárias tipo calha embutidas de alumínio nas cores branca, testada e funcionando em bom estado, com 02 lâmpadas tubulares cada.

Sala 02 lado direito

- Porta corrediça de madeira na cor natural em bom estado, com 02 partes com acabamento central de vidro fosco, sendo 01 fixa e 01 corrediça com puxadores em haste de metal cromado soltos (danificado) / Fechadura de metal marca IMAB com 02 chaves.
- Parede de alvenaria e parte em drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova / 01 janela fixa dividindo o ambiente com 01 folha de vidro transparente / 01 tampo de madeira frisado.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapés de madeira com marcas.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 02 Sprinklers.
- 02 Janelas com estrutura de alumínio na cor preta em bom estado, com 02 folhas de vidro com película, ambas basculantes com fecho alavanca.
- 02 Persianas de alumínio nas cores branca, testada e funcionando em bom estado.
- 01 Mesa de madeira na cor mogno em bom estado, com 01 recorte para passagem de fio com acabamento de plástico / 06 gavetas com corrediças metálicas telescópicas e puxadores de metal cromado.
- 01 Cadeira giratória na cor preta em bom estado, com apoio de braço, assento e encosto almofadados.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor duplo / 04 tomadas duplas / 01 ponto de rede / 03 espelhos cegos.
- 01 Luminária tipo calha embutida de alumínio na cor branca, testadas e funcionando em bom estado, com 02 lâmpadas tubulares.
- 03 Luminárias redondas embutidas de alumínio com vidro fosco nas cores branca, testadas e funcionando em bom estado, com 01 lâmpada cada.

Sala 03 lado direito

- Porta articulada de madeira na cor natural em bom estado, com 01 folha de vidro fosca na parte central e pequenos lascados na parte inferior / Batente e guarnição na mesma cor em bom estado / Fechadura e maçanetas de metal cromado marca IMAB com 02 chaves e maçantes frouxas.
- Parede de alvenaria e parte em drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé de madeira em cor natural em bom estado.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 02 Sprinklers.
- Janela com estrutura de alumínio na cor preta em bom estado, com 02 folhas de vidro com películas, ambas basculantes com fecho alavanca.
- 01 Persiana de madeira na cor natural, testada e funcionando em bom estado.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor com 01 ponto cego / 01 interruptor simples / 02 tomadas duplas / 01 ponto de rede / 03 pontos de rede de piso / 03 tomadas pino triplo de piso.
- 01 Luminária tipo calha embutida de alumínio na cor branca, testada e funcionando em bom estado, com 02 lâmpadas tubulares.
- 04 Luminárias redondas embutidas de alumínio com vidro fosco na cor branca, testadas em bom estado, sendo 01 funcionando e 03 queimadas.

Corredor interno

- Parede de drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé de madeira na cor natural em bom estado.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova.
- Pontos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 03 tomadas simples 110V / 01 tomada pino triplo (branca).

Sala servidor

- Porta articulada de alumínio na cor branca em bom estado / Batente no mesmo material e cor / Fechadura e maçanetas de metal marca PAPAIZ com 02 chaves.
- Parede de drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova / 01 caixa passa fio sem tampa e fios expostos / 01 grelha de circulação de ar / 01 registro de metal cromado.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé de madeira na cor natural em bom estado.
- Teto de forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova.
- Ponto elétrico de plástico nas cores cinza testado e funcionando em bom estado, 01 interruptor com 03 tomadas simples.
- 02 Prateleiras de MDF na cor branca, sendo 01 não instalada e 01 frouxa (soltando da parede).
- 01 Suporte com estrutura de metal na cor cinza, com 02 tampos de MDF na cor branca.
- 01 Luminária redonda embutida de alumínio com vidro fosco na cor branca, testada e funcionando em bom estado, com 01 lâmpada.

Hall de distribuição

- Parede de drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova / 02 folhas de espelho fixadas na parede do fundo.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, com acabamento central em pastilhas na cor preta.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 01 Sprinkler.
- Pontos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor simples / 01 quadro de distribuição de energia com 02 tampas basculantes (01 danificada) e interior com 07 disjuntores.
- 02 Luminárias redondas embutida de alumínio com vidro fosco nas cores branca, testadas e funcionando em bom estado.

Copa

- Parede de drywall com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 01 registro de metal cromado.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé de pastilha na cor preta / 01 ralo de metal.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova.
- Pia de granito na cor preto São Gabriel em bom estado, com cuba embutida em inox e ralo de metal / 01 torneira tipo bica de metal marca DECA / 01 flexível de borracha / 01 sifão sanfonado de plástico.
- 01 Prateleira de MDF na cor branca em bom estado, com 02 suportes de metal.
- 01 Filtro de plástico na cor branca (amarelado) em bom estado, marca EVEREST, testado e funcionando.

- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza, testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor simples / 03 tomadas simples.
- 01 Luminária redonda embutida de alumínio com vidro fosco na cor branca, testada e funcionando em bom estado.
- Acessórios: 01 Dispenser de copo descartável / 01 gancho de metal cromado (frouxo).

WC masculino

- Porta articulada de madeira na cor branca em bom estado, com parte inferior estufada, parte externa com adesivo na cor preta / Batente e guarnição na cor natural madeira em bom estado / Fechadura e maçanetas de metal cromado marca LAFONTE com chave fixa na parte interna / Soleira de granito preto São Gabriel.
- Parede de drywall com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 01 registro de metal cromado.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé em pastilha na cor preta / 01 ralo de metal com sistema abre fecha.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova.
- Vaso sanitário com caixa acoplada de louça na cor branca em bom estado, marca DECA com tampa e assento na cor branca marca ASTRA.
- Pia de louça na cor branca em bom estado, marca DECA com ralo de metal / 01 torneira simples de metal cromado / 01 flexível em malha de aço / 01 sifão de borracha, sem vazamento.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza, testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor com 01 tomada 110V / 01 exaustor embutido (branco).
- 01 Luminária redonda embutida de alumínio com vidro fosco na cor branca, testada e funcionando em bom estado.
- Acessórios: 01 dispenser de papel toalha / 01 dispenser de sabão líquido / 01 saboneteira de metal / 01 papeleira de metal com tampo solto / 02 quadros decorativos com moldura branca / 01 sexto de lixo de plástico na cor preta / 01 espelho retangular sem moldura.

WC Feminino

- Porta articulada de madeira na cor branca em bom estado, com parte inferior estufada, parte externa com adesivo na cor preta / Batente e guarnição na cor natural madeira em bom estado / Fechadura e maçanetas de metal cromado marca LAFONTE com chave fixa na parte interna / Soleira de granito preto São Gabriel.
- Parede de drywall com pintura em látex na cor branco neve pintura nova / 01 registro de metal cromado.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé em pastilha na cor preta / 01 ralo de metal com manchas.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branco neve pintura nova.
- Vaso sanitário com caixa acoplada de louça na cor branca em bom estado, marca DECA com tampa e assento na cor branca marca DECA.
- Pia de louça na cor branca em bom estado, marca DECA com ralo de metal / 01 torneira simples de metal cromado / 01 flexível em malha de aço / 01 sifão de borracha, sem vazamento.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testado e funcionando em bom estado, 01 interruptor com 01 tomada 110V / 01 exaustor embutido (branco).

- 01 Luminária redonda embutida de alumínio com vidro fosco na cor branca, testada e funcionando em bom estado.
- Acessórios: 01 dispenser de papel toalha / 01 dispenser de sabão líquido / 01 saboneteira de metal / 01 papeleira de metal com tampo solto / 02 quadros decorativos com moldura branca / 01 sexto de lixo de plástico na cor preta / 01 espelho retangular sem moldura com adesivo colado.

Lavatório

- Porta sanfonado de madeira na cor natural em bom estado, parte central com 02 folhas de vidro pontilhados / 02 puxadores de metal em haste / Fechadura de metal marca IMAB.
- Parede de drywall com pintura em látex na cor palha pintura nova, face do tanque revestida em pastilhas na cor azul / 01 cantoneira de granito na cor preto São Gabriel.
- Piso de cerâmica na cor branca em bom estado, rodapé de pastilhas na cor preta.
- Teto forro de gesso com pintura em látex na cor branca pintura nova, com 01 mancha de umidade.
- 01 Tanque de louça na cor branca marcas de uso e ralo de metal / 01 torneira de metal cromada / 01 sifão sanfonado de plástico, sem vazamento.
- Pontos elétricos de plástico nas cores cinza testados e funcionando em bom estado, 01 interruptor simples / 01 tomada sobreposta (branca).
- 01 Luminária redonda embutida de alumínio com vidro preto na cor branca, testada e funcionando em bom estado.

CONCLUSÃO DO LAUDO

O imóvel apresenta pintura nova, os dispositivos elétricos e hidráulicos foram testados e encontram-se funcionando normalmente exceto os especificados em contrário, conforme citados no decorrer do laudo.

O locatário tem um prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data da entrega de chaves, para apontar qualquer divergência ou falta existente entre o estado do imóvel e o descrito no laudo, presumindo, no silêncio, que todos os itens estão conforme o descrito no laudo, não cabendo mais discussão sob qualquer pretexto ou hipótese.

As fotos da vistoria inicial serão enviadas através do We-Transfer, no e-mail indicado no momento do cadastro e deverá baixa-los em até 05 (cinco) dias úteis da data deste documento.

Este laudo é composto por 09 páginas. As partes confirmam que leram e compreenderam integralmente o conteúdo de todas as páginas deste documento. Declaram ainda que estão cientes de todos os termos e condições aqui estipulados, concordando com eles em sua totalidade e nada tendo a reclamar ou a contestar posteriormente.

Bauru, 06 de junho de 2025.

eduardo@escritoriofreitas.com.br

Assinado


 D4Sign

Locadora: Eduardo Bianconcini de Freitas Sociedade Individual de Advocacia
 Eduardo Bianconcini de Freitas

sergio.cleto@coren-sp.gov.br

Assinado
D4Sign

Locatária: Conselho Regional de Enfermagem de São Paulo – COREN-SP

Sergio Aparecido Cleto

lucasm_cart@yahoo.com.br

Assinado

Lucas Mattos

D4Sign

Vistoriador: Lucas Mattos

adm1@seven7imoveis.com.br

Assinado

Mariana Fusikawa

D4Sign

Testemunha:

adm@seven7imoveis.com.br

Assinado

FLÁVIA MARIA RIBEIRO

D4Sign

Testemunha:

CONTRATO DE LOCAÇÃO Eduardo x Coren Pasta 1212 Centro Emp das Américas Salas 1003, 1004 e 1005

Código do documento 354de14f-d55b-4c0b-ba90-07d8c370e9b6

Anexo: Termo de vistoria inicial - Centro Empresarial das Américas Sala 1003, 1004 e 1005.pdf



Assinaturas



FLÁVIA MARIA RIBEIRO
adm@seven7imoveis.com.br
Assinou

FLÁVIA MARIA RIBEIRO



Mariana Fusikawa
adm1@seven7imoveis.com.br
Assinou

Mariana Fusikawa



Sérgio Aparecido Cleto
sergio.cleto@coren-sp.gov.br
Assinou

:



Eduardo Freitas
eduardo@escritoriofreitas.com.br
Assinou



Lucas Mattos de Souza
lucasm_cart@yahoo.com.br
Assinou

Lucas Mattos

Eventos do documento

09 Jun 2025, 14:45:57

Documento 354de14f-d55b-4c0b-ba90-07d8c370e9b6 **criado** por FLÁVIA MARIA RIBEIRO (c4fc70a9-045f-4d5d-a2dc-894c5d346c72). Email: adm@seven7imoveis.com.br. - DATE_ATOM: 2025-06-09T14:45:57-03:00

09 Jun 2025, 14:54:23

Assinaturas **iniciadas** por FLÁVIA MARIA RIBEIRO (c4fc70a9-045f-4d5d-a2dc-894c5d346c72). Email: adm@seven7imoveis.com.br. - DATE_ATOM: 2025-06-09T14:54:23-03:00

09 Jun 2025, 15:19:09

FLÁVIA MARIA RIBEIRO (c4fc70a9-045f-4d5d-a2dc-894c5d346c72). Email: adm@seven7imoveis.com.br. **ALTEROU** o signatário **eduardo@escritoriofreitas.com.b** para **eduardo@escritoriofreitas.com.br** - DATE_ATOM: 2025-06-09T15:19:09-03:00

09 Jun 2025, 15:21:30

MARIANA FUSIKAWA **Assinou** (a6fef4fa-cc76-4d3a-a74a-d525ea788945) - Email: adm1@seven7imoveis.com.br - IP: 189.78.5.36 (189-78-5-36.dsl.telesp.net.br porta: 63916) - **Geolocalização: -22.3173474 -49.0533127** - Documento de identificação informado: 431.790.958-81 - DATE_ATOM: 2025-06-09T15:21:30-03:00

09 Jun 2025, 15:31:57

SÉRGIO APARECIDO CLETO **Assinou** - Email: sergio.cleto@coren-sp.gov.br - IP: 187.32.120.105
(187-032-120-105.static.ctbctelecom.com.br porta: 14190) - Documento de identificação informado:
254.434.368-05 - DATE_ATOM: 2025-06-09T15:31:57-03:00

09 Jun 2025, 16:02:32

FLÁVIA MARIA RIBEIRO **Assinou** (c4fc70a9-045f-4d5d-a2dc-894c5d346c72) - Email: adm@seven7imoveis.com.br -
IP: 189.78.5.36 (189-78-5-36.dsl.telesp.net.br porta: 50154) - [Geolocalização: -22.3173474 -49.0533127](#) -
Documento de identificação informado: 226.172.738-06 - DATE_ATOM: 2025-06-09T16:02:32-03:00

09 Jun 2025, 16:11:53

LUCAS MATTOS DE SOUZA **Assinou** - Email: lucasm_cart@yahoo.com.br - IP: 189.78.5.36
(189-78-5-36.dsl.telesp.net.br porta: 4284) - [Geolocalização: -22.331393210049317 -49.065733757799805](#) -
Documento de identificação informado: 316.986.558-78 - DATE_ATOM: 2025-06-09T16:11:53-03:00

09 Jun 2025, 11:51:45

EDUARDO FREITAS **Assinou** - Email: eduardo@escritoriofreitas.com.br - IP: 172.56.74.131 (172.56.74.131 porta:
57428) - [Geolocalização: 28.621526760964507 -81.28923814882216](#) - Documento de identificação informado:
212.863.868-29 - DATE_ATOM: 2025-06-09T11:51:45-09:00

Hash do documento original

(SHA256):fa7c1335e8338efeb7cbf64c17ef5d59e2246b47952fde138b7455517e681710

(SHA512):7466e793a780316f6ee69fea13f403f2d47f2568e674c8afa9320c07ad0ce5a4332e07fb6c22a695c8b5ff8b6d228a51005c59500b584f4f3d0bc50a9d51c0c5

Hash dos documentos anexos

Nome: Termo de vistoria inicial - Centro Empresarial das Américas Sala 1003, 1004 e 1005.pdf

(SHA256):6f33df2c42afa54a5625456f0c0c31aa9c3abd12b44e7f1640c7d338c48f0a29

(SHA512):4748cce60d601514b918ed890084aa42e1ebf2e7eb9621281fdb0d06f9e2851931c788021301105bfaa19f2963ffc34e804a5a1b6d290de2dde04ce385590c

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign****Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.