



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL ---- NÃO RESIDENCIAL ----

Nº 27037-0-10

I - DAS PARTES CONTRATANTES

Locador: **Ezequiel Scaffman Mota, Brasileiro, Solteiro, Militar**, portador do RG: **296358046** e do CPF: **386.920.448-65**, neste ato representado por sua bastante procuradora **Nunes Consultoria e Vendas de Imóveis Ltda.**

Locatária: **Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves, Brasileira, Casada, Professora Aposentada**, portadora do RG: **29.043.090-2** e do CPF: **117.608.748-76**.

Fiança: A locatária ratifica neste ato a adesão ao **SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA** nos termos da **Lei 8.245/91** e circular da **SUSEP N.º 01 de 14/01/92**, ficando responsável pelo pagamento do prêmio das garantias contratadas, por outro lado o locador aceita as coberturas concedidas de: aluguel, encargos, danos ao imóvel e multas.

II - IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO

Tipo: **Salão** - Endereço: **Rua José Timótheo da Silva (antiga Rua Valdir Soares Lopes), nº 200 - Salão- - São Pedro - CEP 06172-187 - Osasco (SP)**. Uso ou Finalidade: **Comercial**, composto de 01 (um) salão e destina-se exclusivamente para atividades comerciais da locatária. (Depósito de Colchões)

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

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

A) PRAZO, ALUGUEL E ENCARGOS

1 - O(A) “**LOCADOR(A)**” é senhor legitimo possuidor do imóvel acima especificado e localizado;

2 - Por força deste instrumento, o (a) “**LOCADOR(A)**” aluga o imóvel referido ao “**LOCATÁRIO(A)**” para a finalidade supra mencionada.

Parágrafo Único - Pelo presente, o(s) **LOCATÁRIO(S)** declara(m) ter vistoriado o imóvel e constatado que o mesmo preenche os requisitos exigidos para desempenho da atividade supra declinada, sendo que, sobrevindo a necessidade de adequação do imóvel em virtude de solicitação do poder público, o custo da mesma correrá por conta do(s) **LOCATÁRIO(S)**, não lhes cabendo nenhum direito de indenização ou retenção, por benfeitorias de qualquer natureza, as quais ficarão incorporadas ao imóvel.

3 - O prazo desta locação é de **24 (vinte e quatro)** meses, a começar em **04 de Novembro de 2025** e a terminar em **03 de Novembro de 2027**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Findo o prazo convencionado, termina a locação do imóvel e o (a) locatário (a) fica desde já obrigado a entregar o imóvel livre de coisas e pessoas, no estado em que recebeu, conforme o Auto de Vistoria, sob pena de incorrer na multa contratual prevista na cláusula 12ª deste contrato, sendo que após nova vistoria for constatada avarias que necessitem reparos, deverão ser efetuados pelo locatário ou reembolsá-las ao locador, para deixá-lo nas condições que lhe foi entregue.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o (a) **LOCATÁRIO(A)** 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(A)** até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na locação prorrogada por prazo indeterminado, o locatário que não informar por escrito

Rubrica

EDALC

Rubrica

Valep

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MDS

1 / 9



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

a desocupação do imóvel com 30 (trinta) dias de antecedência, poderá, a critério do locador, ser obrigado no pagamento de 01 (um) mês de aluguel e encargos vigentes à época da desocupação, nos termos do artigo 6º, da Lei 8245/91.

4 - O valor de aluguel mensal é de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, vigente na data do pagamento, que o (a) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a pagar pontualmente até o dia **04 (quatro)** de cada mês vencido, nos escritórios da **Nunes Consultoria e Vendas de Imóveis Ltda**, ou através de boleto bancário à critério da administradora, podendo o locatário emitir o boleto através do site da administradora (www.imobiliarianunes.com.br), ou através do aplicativo imobiliária Nunes Imóveis, correndo por conta do locatário as respectivas despesas de cobrança bancária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Todo pagamento de aluguel e encargos efetuado com atraso será acrescido de multa moratória de 10,00% (dez por cento) por cento sobre o valor do débito, além de juros e correção monetária.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A falta do pagamento do aluguel e encargos dentro do prazo estipulado constituirá, por si só, em mora o(a) **LOCATÁRIO(A)** independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

5 - Além do aluguel estipulado na cláusula quarta, correrão também por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)** as taxas de: água, luz, gás, condomínio, lixo, apólice de seguros contra incêndio beneficiando o(a) **LOCADOR(A)**, 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:

Nas locações em que houver incidência de imposto de renda, o **LOCATÁRIO** se declara responsável por seu recolhimento e se compromete a mensalmente apresentar comprovante de pagamento, em guia própria e na data de vencimento, do valor deduzido no aluguel, sob pena de caracterizar descumprimento a disposição contratual, ensejando a rescisão da locação com pagamento da multa determinada na cláusula 12ª, como princípio de indenização, se o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Os impostos municipais lançados sobre o imóvel, correrão por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

O pagamento do **IPTU** e demais encargos locatícios, deverão ser efetuados até o seu vencimento em parcelas ou de uma só vez, a critério do(a) **LOCADOR(A)** na sede da Administradora ou onde esta lhe indicar expressamente, sendo que a correção de tais encargos será de acordo com o indexador estipulado pelo órgão lançador ou por outro oficial a critério do(a) **LOCADOR(A)**, sendo que a liquidação fora do prazo incidirá em multa de 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, além de outras implicações legais pertinentes.

PARÁGRAFO QUARTO:

O(A) **LOCATÁRIO(A)** se responsabiliza expressamente pela entrega do carnê de **IPTU** do imóvel locado na **ADMINISTRADORA**, sempre no início de cada exercício, sob pena de arcar com os ônus causados por sua omissão, além de caracterizar descumprimento de disposição contratual.

PARÁGRAFO QUINTO:

O(A) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a entregar na Administradora, qualquer correspondência entregue no imóvel

Rubrica

EDALC

Rubrica

VIALEP

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MIDS

2 / 9



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

que tenha relação com o mesmo ou seu proprietário, sob pena de arcar com o ônus causado pela sua omissão.

PARÁGRAFO SEXTO:

Nas locações em que houver incidência de imposto de renda, fica o locatário, na época própria, obrigado a apresentação junto a Receita Federal da **DIRF** (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte), informando os valores dos aluguéis e a retenção na fonte pagos e ou creditados ao **LOCADOR**, bem como ao fornecimento dentro do prazo legal ao **LOCADOR** do informe de rendimentos contendo tais informações, mesmo que esteja inadimplente quer com as parcelas do aluguéis, quer com o pagamento do Imposto Retido na Fonte.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Havendo atraso no pagamento de aluguéis de dois ou mais meses, cujo pagamento seja efetuado extrajudicial ou mesmo judicialmente, fica convencionado desde já que o desconto do Imposto de Renda na Fonte será efetuado, porém respeitado os valores limites que deveriam ser retidos de forma mensal caso houvesse o pagamento normal do aluguel (dentro do prazo de vencimento), uma vez que a legislação fiscal prevê que o desconto deve ser efetuados aos aluguéis pagos ou creditados no mês.

6 - Com exceção das obras que importam na segurança do imóvel, todas as demais, inclusive: consertos, manutenção, reposição e alteração do segredo com troca das chaves, ficarão a cargo e por conta do (a) **LOCATÁRIO(A)** 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 **LAUDO DE VISTORIA** em anexo, certo que qualquer alteração no estado do imóvel, bem como eventuais estragos constatados na vistoria final, será cobrada à parte, conforme cláusula 3^a, parágrafo 1º. O **LOCATÁRIO** terá prazo **05 (cinco)** dias a contar da assinatura do presente contrato para comunicar por escrito à Administradora, qualquer defeito ou avaria existente no imóvel e não constatada no **Laudo de Vistoria**, e com relação ao telhado terá o prazo de **60 (sessenta)** dias para reclamar por escrito os eventuais defeitos existentes, sendo que após esse período deverá efetuar manutenção periódica das calhas e telhado, inclusive as referentes a limpeza, não permitindo que se acumulem folhas de árvores, ou outros objetos independente de serem eles pertencentes ao imóvel locado ou de vizinhos. Após decorridos esse período e o locatário efetuar a devida manutenção perceber com a primeira chuva vazamentos, deverá comunicar imediatamente a administradora, sob pena de ter que arcar com a responsabilidade dos devidos consertos.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Sendo constatado na vistoria final alteração, estragos ou avarias no imóvel, que necessite ser reparado pelo(a) **LOCADOR(A)**, será cobrado do (a) **LOCATÁRIO(A)** amigável ou judicialmente, aceitando desde já como válidos, **02 (dois)** orçamentos elaborados por profissionais idôneos para apuração dos valores dos danos, dispensando desta forma qualquer medida cautelar judicial para constatação dos reparos.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica vedado ao(s) **LOCATÁRIO(A)** reformar, modificar mesmo parcialmente, colocar placas, letreiros, faixas, etc., no imóvel, sem o prévio consentimento do(a) **LOCADOR(A)**.

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

PARÁGRAFO ÚNICO:

Rubrica

EDALC

Rubrica

VIALEP

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MDS

3 / 9



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que prove estar o imóvel ameaçado de 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, correndo por conta do devedor, além dos principais juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização inflacionaria, 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%, custas processuais serão devidos desde que tenha sido distribuído o processo respectivo.

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.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Se o(a) **LOCADOR(A)** admitir, em benefício do(a) **LOCATÁRIO(A)**, qualquer atraso nos pagamentos dos alugueis ou quaisquer outras obrigações contratuais, tal fato será considerado mera tolerância e não constituirá ou acarretará modificação ou novação contratual.

9 - Em se tratando de locação de unidade ou loja em edifício de apartamentos em condomínio, obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a respeitar e cumprir o **Regulamento Interno**, bem como a **Convenção do Condomínio**, por si, seus familiares, dependentes, empregados sob pena de caracterizar infração contratual.

10 - É expressamente vedado ao(a) **LOCATÁRIO(A)**, sublocar, ceder, no todo ou em partes, quer seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade previsto, sem prévia anuênciia por escrito do (a)**LOCADOR(A)**, sob pena de caracterizar infração contratual.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Qualquer infração desta cláusula, será motivo para a rescisão deste contrato e da locação incorrendo ainda o(a) **LOCATÁRIO(A)**, na multa contratual estipulada na cláusula 12^a, a título de indenização por perdas e danos desde já, fixadas em 03 (três) alugueis vigentes.

B) INSPEÇÃO E VISTORIAS

11 - O(A) **LOCADOR(A)** poderá inspecionar o imóvel locado pessoalmente ou através da Administradora quando lhe julgar necessário e conveniente, mediante prévio aviso.

PARÁGRAFO ÚNICO:

No caso do proprietário manifestar seu interesse para a venda do imóvel locado, sem prejuízo do direito de preferência, não poderá o(a) **LOCATÁRIO(A)**, opor-se ou impedir que os interessados o visitem, fixando-se porém o horário das **10:00** às **18:00** horas todos os dias, mediante prévio aviso, sob pena de descumprimento contratual.

C) CLÁUSULA PENAL

12 - Fica expressamente estipulada e convencionada a multa do valor igual a **03 (três)** alugueis mensais vigentes por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula ou disposição contratual, que será sempre paga por inteiro, tantas vezes quantas incorrer mesmo que a locação tenha-se prorrogado por tempo

Rubrica

EDALC

Rubrica

Valep

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MDS

4 / 9



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

indeterminado.

D) DA FIANÇA.

13 - A presente locação possui **GARANTIA LOCATICIA**, a qual se estenderá até a real e efetiva devolução do imóvel e abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

14 - Os pagamentos do prêmio da **GARANTIA LOCATICIA** ficarão à cargo do locatário, deverão ser efetuados pontualmente nas datas estipuladas, assim, podendo acarretar em rescisão contratual, sujeitando-se o locatário as medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Na hipótese de inadimplência por parte do locatário nos pagamentos do prêmio do **SEGURO**, fica facultado ao locador efetuar os referidos pagamentos cujo resarcimento deverá ser feito pelo locatário, inclusive com juros e correção monetárias com base na variação da **TR**, até a sua efetiva liquidação.

E) DA GARANTIA LOCATÍCIA

15 - O **Pottencial Aluguel** contratado pelo (a) Locatário (a) junto à **Pottencial Seguradora S.A.**, onde o início de vigência poderá ser a data de protocolo da proposta na CIA, ou o início da vigência do contrato de locação, ou a data de regularização em caso de pendência e a vigência final será a data do término do contrato de locação, ou em casos de contratos por tempo indeterminado, a data do próximo reajuste de aluguel, estando sujeito a análises para aceitação da renovação do seguro.

16 - Cobertura de Danos ao Imóvel - O LOCATÁRIO (A) declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo (Relatório) de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se a comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel em conformidade com o laudo inicial a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da restauração, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. É imprescindível e obrigatório a apresentação do Relatório do Estado do Uso de Conservação do imóvel, assinado pelo Locador e Locatário para indenização.

17 - Pintura Interna Nova - Declara o LOCATÁRIO (A), para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

18 - Cobertura de Multa Rescisória: O LOCATÁRIO (A) reconhece que a entrega antecipada do imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão. O LOCATÁRIO declara ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento da multa prevista ao LOCADOR a Seguradora efetuará a indenização, desde que a respectiva cobertura esteja contratada na proposta de seguro, tendo o direito de reaver o valor que tiver sido pago nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Rubrica

EDALC

Rubrica

VIALEP

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MDS



19 - São de conhecimento do **LOCADOR (A)** e **LOCATÁRIO (A)** as Condições Gerais do seguro **Pottencial Aluguel**, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo **LOCATÁRIO (A)**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, por infração contratual, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

20 - A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo **LOCATÁRIO (A)** após regularmente instados, a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo **LOCADOR**, quer pela **Seguradora**. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

21 - O(s) signatário(s) do presente instrumento declara(m) expressamente ter tomado conhecimento das Condições Gerais do contrato do Seguro Mencionado na Letra "E", as quais prevalecerão, no que pertence à garantia, sobre as disposições deste instrumento que as contrarie.

PARÁGRAFO ÚNICO: Havendo mais de um Locatário para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, ao firmarem esta locação, os locatários declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firma compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

F) CLÁUSULAS TRANSITÓRIAS

22 - Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, ficarão as partes, **LOCADOR(A).** **LOCATÁRIO(A)**, 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.

23 - O **LOCATÁRIO(A)** se obriga a providenciar a transferência da titularidade das contas de energia elétrica, água e gás para o seu nome, no prazo de **15 (quinze)** dias a partir da assinatura do contrato. Igualmente, ao término da locação, o **LOCATÁRIO(A)** deverá solicitar o desligamento. O descumprimento desta cláusula implicará a responsabilidade do **LOCATÁRIO(A)** por todos os débitos, anteriores e posteriores, relativos a tais serviços.

Parágrafo Primeiro: A indisponibilidade de quaisquer serviços mencionados nesta cláusula não será considerada justificativa para alterar a data de início da locação nem o vencimento do aluguel.

Parágrafo Segundo: Fica convencionado entre as partes que o(a) locatário(a) ficará responsável pela transferência das contas de consumo de **água** inscrita no RGI: **854454608007** e **energia elétrica** inscrita sob a instalação de nº **0110213912**.

24 - Qualquer notificação ou citação, inclusive as iniciais poderão ser feitas na pessoa da esposa do(a) **LOCATÁRIO(A)**, que desde já, para fins especiais e para tudo quanto se relate 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 ÚNICO:

Fica livremente convencionado entre as partes contratantes que toda citação, notificação, intimação ou interpelação judicial ou extrajudicial decorrentes desta locação, poderão ser efetuados na forma do Artigo 58, inciso 40., da Lei. 8.245 de 18/10/1991.

G) CLÁUSULAS ESPECIAIS

25 - O aluguel estipulado na cláusula quarta será reajustado anualmente de acordo com a **VARIAÇÃO DO INPC (IBGE)**, e na sua extinção por outro indexador legal vigente na época a critério do(a) **LOCADOR(A)**, sendo certo

Rubrica

EDALC

Rubrica

Valep

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MDS

6 / 9



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

que não haverá, em hipótese alguma, redução do valor do aluguel, mesmo que o indicador tiver um valor negativo na data do reajuste.

26 - O presente contrato foi firmado conforme as normas da Lei 9.069 de 30/06/95, sendo que, qualquer alteração substancial futura na economia ou nas regras das locações, as partes desde já se comprometem a acertar novas bases desta locação, para adequá-las ao seu real valor de mercado.

27 - Para utilização do imóvel na atividade comercial pretendida, o (a) Locador (a) concederá para o (a) Locatário (a) efetuar as reformas e adequações que se fizerem necessárias à obtenção do Alvará de Funcionamento Definitivo da Prefeitura Municipal, bem como, do auto de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros (A.V.C.B), desde que, previamente, o (a) Locatário (a) submeta as citadas alterações à apreciação do locador, por intermédio de documento emitido por profissional para o ato (Arquiteto ou Engenheiro).

PARAGRAFO PRIMEIRO:

Todas as despesas inerentes aos gastos com planta de adequação das alterações realizadas, pagamento de profissional habilitado, INSS, emolumentos e impostos municipais e estaduais, alvará de funcionamento ou habite-se, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, além de outras que porventura venham a incidir e que tenham relação direta com a obra, serão integralmente de inteira responsabilidade do Locatário, não possibilitando o direito a indenização, resarcimento, compensação a seu favor.

PARAGRAFO SEGUNDO:

Verificando-se que a obra, adaptação ou adequação realizada no imóvel pelo ultimo inquilino, não tenham sido feitas a contento, as despesas de eventuais reparos ou novas realizações necessárias serão custeadas ou resarcidas pelo Locatário.

28 - Sobreindo **EVICÇÃO**, ou qualquer outro evento jurídico que suprime o domínio do **LOCADOR**, culminando em ordem judicial que rescinda a presente, antes da data do término, ficarão as partes mutuamente desobrigadas e isentas de qualquer compensação financeira concernentes ao presente instrumento particular de locação de imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Na hipótese de a legislação competente ser alterada e passar a admitir atualizações monetárias do aluguel em menores períodos, o aluguel mensal passará a ser reajustado por essa menor periodicidade admitida, sendo certo que essa alteração se procederá automaticamente, sem necessidade de qualquer prévia comunicação, notificação, concordância ou alteração escrita ou formal deste instrumento, bastando a publicação oficial na norma legal.

29 - A locatária se obriga apresentar no pagamento dos aluguéis conta de água e luz quitados.

30 - A locatária deverá no final da locação entregar o imóvel conforme o laudo de vistoria inicial.

31 - A locatária não terá direito a vaga de garagem no imóvel ora locado.

32 - A locatária será isenta do pagamento do **IPTU** até o final do presente contrato.

33 - A **LOCATÁRIA** se compromete a providenciar, às suas expensas, a emissão do **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)** referente ao imóvel objeto deste contrato, no prazo máximo de **30 (trinta)** dias a contar da data de início da locação. A **LOCATÁRIA** deverá adotar todas as medidas necessárias para a obtenção do referido documento, incluindo, mas não se limitando a, contratação de profissionais habilitados, execução de eventuais adequações exigidas pelos órgãos competentes e apresentação da documentação necessária. O não cumprimento do prazo estipulado acarretará ao **LOCATÁRIO** a responsabilidade por quaisquer penalidades

Rubrica

EDALC

Rubrica

Valep

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MDS

7 / 9



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

impostas pelos órgãos fiscalizadores, bem como por eventuais prejuízos decorrentes da ausência do **AVCB**, sem prejuízo das demais sanções previstas neste contrato.

34 - Fica convencionado entre as partes que a locatária terá o prazo de **30 (trinta)** dias a contar da data de início da locação para trocar as 02 (duas) fechaduras da porta de aço, arrumar parte elétrica, colocar espelhos nas tomadas que estão sem e colocar uma caixinha no quadro do disjuntor, sendo de única e exclusivamente responsabilidade da locatária, inclusive quanto ao pagamento das despesas, sem gerar com isso qualquer direito de indenização, resarcimento ou retenção.

35 - A Locatária pelo presente nomeia e constitui sua bastante procuradora em caráter irrevogável e irretratável **Victoria de Andrade Eboli Prado, Brasileira, Solteira, Empresária**, portadora do RG: **500090324 SSP SP** e do CPF: **472.292.598-43**, para o fim especial de em nome dela, locatária, receber notificações, intimações e citação, assim estando a mesma ciente, que de acordo com os poderes que lhe foram conferidos, assina também o contrato na qualidade de procuradora da locatária.

36 - No caso de abandono do imóvel, fica convencionado que o Locador poderá imitir-se na posse direta sem a necessidade de autorização judicial, utilizando-se de 2 (duas) testemunhas como prova da desocupação, mas, caso permaneçam no local alguns objetos e pertences, o Locatário autoriza o Locador a doá-los a entidade filantrópica de sua escolha.

37 - O(S) CONTRATANTE(S) de forma livre, informada e inequívoca concorda(m) com o tratamento dos seus dados pela **CONTRATADA** no legítimo interesse do(s) mesmo(s), com a finalidade de intermediação da locação ora contratada, em conformidade com a **Lei nº 13.709/2018 - Lei de Proteção de Dados (LGPD)**, para a tomada de decisões referente ao tratamento de seus dados pessoais ou de sua(s) respectiva(s) empresas, necessários ao desempenho dos serviços ora contratados.

38 - Proteção de Dados Pessoais: As partes contratantes concordam que os dados pessoais fornecidos durante a negociação, celebração e execução deste contrato serão coletados, armazenados e tratados exclusivamente para fins de cumprimento das obrigações contratuais e legais, incluindo, mas não se limitando, à realização de análises de crédito, verificações de rotina, execução do contrato, comunicação entre as partes, bem como qualquer outra necessidade que envolva a transação imobiliária entabulada.

39 - Os dados pessoais que podem ser coletados incluem, mas não estão limitados a: nome, estado civil, nacionalidade, naturalidade, profissão, data de nascimento, endereço completo, número de telefone, e-mail, CPF, RG, dados bancários e histórico de crédito, sendo que o tratamento dos dados pessoais será realizado com base na execução do contrato, no cumprimento de obrigação legal ou regulatória, e no legítimo interesse do controlador, conforme previsto nos artigos 7º e 11º da LGPD.

40 - Os dados pessoais coletados serão armazenados de forma segura em servidores próprios ou de terceiros contratados para esse fim, localizados no Brasil ou no exterior, desde que observadas as normas da LGPD, com medidas técnicas e administrativas adequadas para proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, perdas, destruição, alteração, ou quaisquer outras formas de tratamento inadequado ou ilícito.

41 - Fica esclarecido e autorizado que os dados pessoais coletados poderão ser compartilhados com terceiros, tais como empresas de análise de crédito, instituições financeiras, corretores de imóveis, seguradoras, prestadores de serviços, cartórios de notas e/ou registro de imóveis, órgãos públicos, autoridades competentes, empresas privadas, mas exclusivamente quando necessário para a execução deste contrato, cumprimento de obrigações legais e no interesse do titular dos dados pessoais para atingir os objetivos pelos quais os seus dados pessoais estão sendo tratados.

Rubrica

EDALC

Rubrica

Valep

Nunes Imóveis - CRECI:01162-J

DS

MDS



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

42 - Os titulares dos dados pessoais têm direito a obter do controlador, em relação aos dados por ele tratados, a qualquer momento e mediante requisição, informações referentes à confirmação da existência de tratamento, acesso aos dados, correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados, anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com a LGPD, entre outros direitos previstos no artigo 18 da LGPD, sempre observando os princípios da referida Lei, devendo para tanto, entrar em contato com o controlador através do e-mail privacidade@nunesimoveis.com.br

43 - Fica eleito o foro da comarca de Osasco - SP., com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir na execução do presente contrato.

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.

Osasco, 04 de Novembro de 2025.

DocuSigned by:

Mariana Lopes dos Santos

P.p. Ezequiel Scaffman Mota

Locador

Assinado por:

Victoria de Andrade Eboli Prado

724BA859630A4C9...

Victoria de Andrade Eboli Prado

Procuradora

Assinado por:

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

2D77534D6210413...
Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

Locatária

DocuSigned by:

Jheniffer Joyce Lima dos Santos

EBCCC77CAE6642D...

Testemunha: Jheniffer Joyce Lima Dos Santos

Assinado por:

Monique Stephanny Ferreira Da Silva

41AE86BEA520491...

Testemunha: Monique Stephanny Ferreira Da Silva



Av. João Batista 277
Centro - Osasco/SP
www.nunesimoveis.com.br
(011) 3688-4000

Laudo de Vistoria Inicial_ CONTRATOS

Código 63056

Detalhes da vistoria

Endereço do imóvel 63056 - Rua José Timótheo da Silva (antiga Rua Valdir Soares Lopes), nº 200 - Salão- - São Pedro - CEP 06172-187 - Osasco (SP).

Proprietário(a) P.p Ezequiel Scaffman Mota

Locatário(a) Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

Vistoriador(a) Vitor Bueno de Oliveira

Data do laudo 31/10/2025 14:32:28

Informações adicionais

Categoria	Salão	Total de fotos	310
Tipo de locação	Comercial	Situação	n/c
Tag de acesso	0	Total de vídeos	0
Chaves	1	Controles do portão	0
Controles de cerca elétrica	0	Controles de alarme	0

	Voltagem	Nº medidor	Leitura
Energia		0	0
Água		0	0
Gás		0	0

**** As fotos e ou os vídeos e o laudo estão disponíveis eletronicamente através do link abaixo ou do QR Code**

<http://www.msysvistorias.com.br/inspection-web/templates/inspection/openview.html?i=WR0SW5zcGVjdGlvbj0yNTc2MSZxPTIzMDMwMzk0G9jY3VwYW50LWVtcHR5fDg2>



Ambientes

1. Salão

- 1.1 - Piso de cimento queimado em bom estado.
- 1.2 - Teto e parede nas cores branco(a) e cinza claro em bom estado com pintura latex fosco, com colunas, sem furo, sem mancha e com pintura nova.
- 1.3 - 8 Luminárias em bom estado, funcionando e com 02 lâmpadas fluorescentes. Obs: Quatro luminárias queimadas.
- 1.4 - Mureta de alvenaria na cor cinza claro em bom estado com pintura latex fosco, com pintura nova.
- 1.5 - Quadro de disjuntor em estado regular, com fio exposto.
- 1.6 - Interruptores e tomadas em estado regular, porém, funcionando, com espelhos, voltagem 110v e voltagem 220v. Obs: 1 - 220 v não funciona. Alguns espelhos soltos porém funcionando.
- 1.7 - 4 Vitrões de ferro na cor branco(a) em estado regular, com alguns quebrados e com pintura em estado regular, porém, com vidros canelados.
- 1.8 - Escada de alvenaria em bom estado.

Rubrica
EDALC

Rubrica
VDAEP

DS
MIDS

1.9 - Parede fundo na cor cinza claro em bom estado com pintura latex fosco, com pintura nova.

1.10 - Portão de ferro em bom estado, cadeado médio sem chave. Obs: Local trancado (acesso restrito para a proprietária).

1.11 - 4 Portas de Aço de Enrolar na cor cinza em bom estado, com fechadura tetra sem chave e com mola aérea em bom estado. Obs: Precisa engraxar lateral para abertura. Obs. apenas uma chave tetra, não funcionando. Obs. 4 portas de aço abertas, sem chaves.

1.12 - 1 Chave em bom estado.

2. Corredor Exterior

2.1 - Piso de cimento em bom estado.

2.2 - Cavalete de Água em bom estado, com torneira simples.

2.3 - Abrigo para relógio de força e hidrômetro de alvenaria em bom estado, porém, sem pintura.

2.4 - Portão social de ferro em bom estado, cadeado médio sem chave, porém, sem pintura.

2.5 - Muro lateral de alvenaria em bom estado, com grade de ferro, porém, sem pintura.

2.6 - Portão de abrir de ferro em estado regular, sem pintura, porém, cadeado médio sem chave e com 01 parte de correr.

3. Despensa

3.1 - Piso.

3.2 - Teto e parede.

4. Escritório

4.1 - Piso de cimento queimado em bom estado.

4.2 - Teto e parede de drywall na cor branco(a) em bom estado, porém, com marcas de rolo.

4.3 - Luminária.

4.4 - Vidro, fechado, inteiro, vidro fumê e com vidro inteiro.

4.5 - Mesa em estado regular, com desgaste, porém, com 02 gavetas.

4.6 - 2 Interruptores e tomadas, com espelhos e voltagem 110v.

4.7 - Painel.

5. Copa

5.1 - Piso de cimento queimado.

5.2 - Teto e parede de drywall na cor cinza, porém, com marcas de massa.

5.3 - Painel de madeira.

5.4 - 2 Prateleiras de madeira em bom estado.

5.5 - Torneira de metal na cor cromo em bom estado, desligado e do tipo bica móvel.

5.6 - Pia.

5.7 - Divisória de compensado na cor cinza em bom estado.

5.8 - Caixa d'agua em ótimo estado.

6. Banheiro

6.1 - Piso e rodape de cerâmica empoeirado (a) em estado regular.

6.2 - Teto e parede na cor branco(a) em bom estado com pintura latex fosco, com pintura nova.

6.3 - Suporte de madeira em bom estado. Obs: Para segurar caixa d'água.

6.4 - Luminária na cor branco(a) em bom estado.

6.5 - Vitrô de alumínio em bom estado, basculante, com 01 puxador, com vidro inteiro e com vidros canelados.

6.6 - Torneira de plástico na cor branco(a) em bom estado, desligado e do tipo bica móvel.

6.7 - Lavatório de louça empoeirado (a) na cor branco(a) em bom estado, com sifão pvc sem vazamento.

6.8 - Vaso Sanitário.

6.9 - Registro em bom estado.

6.10 - Caixa de Passagem em estado regular, com fio exposto, porém, sem espelho.

6.11 - Porta sanfona de pvc na cor branco(a) em estado regular, com 01 parte solta, porém, com puxadores, com trava e do tipo sanfonado.

7. Considerações finais

Luz ligada, água desligada.

Obs. Foi entregue 1 - chave tetra pela proprietária

Rubrica
EDALC

Rubrica
VDAEP

DS
MDS

Ao assinar(em) esta vistoria, V.as(s). terá(ão) **cinco dias** para conferir o seu conteúdo, com especial atenção aos componentes elétricos e hidráulicos (citamos apenas como exemplo, portão e porteiro eletrônico, banheira de hidro, ar condicionados etc...). Quaisquer irregularidades ou divergência constatada, a imobiliária deverá ser de imediato comunicada. Esta comunicação deverá ser feita por escrito dentro do prazo de 05 (cinco) dias e enviada via e-mail para (sac@nunesimoveis.com.br) à imobiliária. Após este prazo (cinco dias), excetuando-se eventuais divergências ou irregularidades devidamente enviadas via e-mail, significará vossa concordância e anuência a tudo quanto estiver constando deste laudo de vistoria. Finda a locação, será feita nova vistoria para apurar eventuais danos causados ao imóvel. Tudo que for apurado neste sentido, será integralmente reparado ou indenizado por V.Sa.(s) no ato do encerramento da locação.

Osasco, 4 de novembro de 2025.



Vitor Bueno de Oliveira
CPF/MF N.º 330.658.328-60
Vistoriador(a) I

DocuSigned by:

Mariana Lopes dos Santos
F26DE6609707458

P.P Ezequiel Scaffman Mota
CPF/MF N.º 386.920.448-65
Locador(a) I

Assinado por:

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves
2D77534D0210415...

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves
CPF/MF N.º 117.608.748-76
Locatário(a) I

Assinado por:

Victoria de Andrade Eboli Prado
724BA059030A4C8...

Victoria de Andrade Eboli Prado
CPF/MF N.º 472.292.598-43
Procurador(a) I

DocuSigned by:

Jheniffer Joyce Lima dos Santos
EBCCC77CAE6542D...

Jheniffer Joyce Lima dos Santos
CPF/MF N.º 427.306.668-85
Testemunha I

Assinado por:

Monique Stephanny Ferreira Da Silva
41AE98BEA620491...

Monique Stephanny Ferreira Da Silva
CPF/MF N.º 461.304.838-99
Testemunha II



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

Osasco, 04 de Novembro de 2025 Terça-feira - 11:58:41

Nº Contrato: **27037-0-10**

Procedimentos Para Rescisão de Contrato

A rescisão do contrato de locação é um momento importante, que deverá ser realizado com zelo, no qual serão feitos todos os acertos: alugueis, encargos e a entrega das chaves.

O locatário deverá seguir os seguintes procedimentos:

- Comunicar, por escrito, à **NUNES IMOVEIS** da intenção de rescindir o contrato de locação, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista.
- O locatário terá esse período para desocupar o imóvel e deixá-lo totalmente livre de coisas e pessoas e nas mesmas condições que lhe foram entregues, conforme relatório de vistoria de entrada, anexo ao contrato de locação;
- Estando o imóvel apto à vistoria, o locatário deverá agendar com **antecedência** de no mínimo **07 (sete) dias**, para a vistoria final.
- Havendo danos no imóvel, comparados a vistoria inicial, estes deverão ser imediatamente corrigidos pelo locatário.
- O aluguel e encargos deverão ser pagos até a data de finalização da efetiva entrega de chaves.
- **No ato da entrega de chaves, o locatário deverá apresentar:**
 - Os **03 (três) últimos recibos quitados** dos seguintes encargos: água, luz, gás, condomínio e IPTU (caso o locatário venha pagar o carnê).
 - O locatário deverá fazer a entrega de todas as chaves do imóvel.
 - Em caso de condomínio, deverá ser entregue o cartão ou chave do carrinho de supermercado, controle remoto, cartão ou selo do estacionamento, chave da caixa de correspondência, chave de áreas comum.
 - Para **IMÓVEIS COMERCIAIS**, deverá ser entregue o AVCB (Auto de Vistoria do Bombeiro), cópia da planta e documentos pertinentes ao imóvel ora locado.
 - O locatário deverá proceder com a retirada das aludidas contas de consumo de seu nome.
 - Na hipótese de haver lançamentos no recibo de aluguel de I.R.R.F, o locatário deverá apresentar as guias de DARF recolhidas durante o período da locação.
 - A Rescisão do Contrato de Locação somente acontecerá após a comprovação do pagamento das despesas finais e dos reparos, caso houver.
 - **Enquanto os comprovantes de pagamento de água, luz e outros encargos que incidam sobre o imóvel, não forem entregues na Nunes Imóveis, juntamente com as chaves do imóvel, permanecerá a cobrança dos dias de aluguel.**

Declaro estar ciente como devo proceder na rescisão contratual/locação e por estar de acordo com os termos apresentados e as obrigações assumidas, firmo o presente em 2(duas) vias.

Estas instruções objetivam um término harmonioso da relação mantida entre você e o locador, através desta administradora, em razão da qual solicitamos a sua colaboração. Esperamos corresponder às suas expectativas, aproveitando a oportunidade para disponibilizar a você nossa carteira de imóveis para futuras locações.

Assinado por:

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

2D77534D6210413...

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

CPF: **117.608.748-76**



Nunes - Centro: Avenida João Batista, 277 - Centro - Osasco - SP
www.imobiliarianunes.com.br

Osasco, 04 de Novembro de 2025

Prezado(a) Cliente
Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

Agora, na Nunes Imóveis, na condição de Proprietário ou Inquilino, você poderá acompanhar em tempo real, todos os dias, 24 horas, os procedimentos Administrativo, Financeiro e Comercial relacionados ao seu imóvel. Chegou o **SIC - Sistema Interativo Cliente**. Você poderá inclusive, **interagir** conosco em **tempo real**, através da abertura de **Ocorrências** ou inserção de **Release**.

É muito fácil, veja como fazer passo a passo:

Baixe nosso APP

Google Play



Apple Store



- 1º – Depois de baixar o APP na plataforma escolhida, entre com seu CPF ou CNPJ, e siga os passos
- 2º – Para criar sua senha, clique em Esqueceu a Senha, você terá opção de receber o link por **E-MAIL** ou **SMS**
- 3º – Crie sua senha segura, pronto. ;)

Atenciosamente,

Nunes Imóveis
Fone (11) 3688-4036
Celular (11) 3688-4036
contratos04@nunesimoveis.com.br

Assinado por:

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

2D77534D6210413...

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

Nunes Imóveis. Locação – Administração – Compra – Vendas - Avaliações de Imóveis - CRECI 01162-J

Proposta Seguro Imobiliário Empresarial

Processo SUSEP: 15414.900584/2018-68
(Contratada)

Dados de Controle

Cálculo 956460486	Negócio 158057010	Item 173757663	Protocolo de Contratação 1762268131932910564
----------------------	----------------------	-------------------	---

Informações do Segurado

Proponente VICTORIA DE ANDRADE EBOLI PRADO	Nome Social	Tipo Pessoa FÍSICA	CPF 472.292.598-43
Endereço VALDIR SOARES LOPES		Número 200	Complemento SALAO
Bairro SÃO PEDRO	Cidade OSASCO	Estado SP	CEP 06172-187
Telefone (11) 98437-6532	E-mail VICTORIA.DEANDRADE@HOTMAIL.COM		

Informações do Beneficiário

Nome EZEQUIEL SCAFFMAN MOTA	Nome Social EZEQUIEL SCAFFMAN MOTA_SOCIAL	Tipo Pessoa FÍSICA	CPF 386.920.448-65
--------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Empresa Parceira/Representante

Código 693555	Nome NUNES CONSULTORIA E VENDA DE IMOVEIS LTDA	Tipo Pessoa JURÍDICA	CNPJ 46.584.181/0001-41
Endereço JOAO BATISTA		Número 277	Complemento
Bairro CENTRO	Cidade OSASCO	Estado SP	CEP 06097-100
Telefone (11) 3688-4000	E-mail ADM@ITASEGUROS.COM.BR		

Item do Seguro

Vigência 04/11/2025 até 04/11/2026	Cód. Contrato Locação 1296235	Atividade DEPOSITO	Tipo de Construção ALVENARIA	Data do Cadastro 04/11/2025
Local do Risco VALDIR SOARES LOPES		Número 200	Complemento SALAO	
Bairro SÃO PEDRO	Cidade OSASCO	Estado SP	CEP 06172-187	
Assistência 24 Horas Contratada	Tipo de Cobertura Prédio e Conteúdo	% Prédio 90,00	% Conteúdo 10,00	
Tipo de Seguro Novo	Apólice anterior		Congênere	

Coberturas

C1800D0B04112025E0000UA04112025CB00000MCE0FRQ48471NHCPN693555PL5000UE00000000000NENS000U22

Cobertura INCENDIO, RAIO, EXP, IMPL, FUM DESPESAS COM ALUGUEL Assistência 24h	Limite Máximo de Indenização	Prêmio	R\$	R\$ 387,20
	R\$ 420.000,00		R\$	R\$ 19,36
	R\$ 21.000,00	Contratada	R\$	R\$ 20,32

Franquias

COBERTURA INCENDIO, RAIO, EXP, IMPL, FUM	FRANQUIA 10.00% dos prejuízos com mínimo de R\$ 900,00	OBSERVAÇÃO (Aplic. apenas em danos a instal. e aparelhos eletricos decorrentes de raio)

Rubrica
VDAEP

DS
MDS

Tokio Marine Seguradora S.A. Corretora 48471 ITA CORRETORA DE SEGUROS S/S LTDA EPP	Telefone (34) 3210-3838	Versão 8.4.0/13.00	Data 04/11/2025	Hora 11:55:34	Situação	Folha 1/3
--	----------------------------	-----------------------	--------------------	------------------	----------	--------------

Proposta Seguro Imobiliário Empresarial

Processo SUSEP: 15414.900584/2018-68
(Contratada)

Custo do Seguro

Prêmio Líquido R\$ 426,88	Juros R\$ 0,00	Custo de Emissão * R\$ 0,00	IOF R\$ 31,51	Prêmio Total R\$ 458,39
Banco 033	Agência		Conta	Cobrança FICHA COMPENSACAO
Nome da agência		Cidade da agência		
Forma de Pagamento Pagamento em 1 mensalidade(s) de R\$ 458,39, sendo a 1ª parcela com vencimento em 09/12/2025				

Observações

Este negócio não cobre imóveis construídos com mais de 25% de madeira, sendo NULO este contrato se for imóvel dessa espécie.

Este seguro não abrange estabelecimento desocupado, paralisado ou com atividades suspensas, ainda que temporariamente, em fase construção, reconstrução, reforma ou em demolição, condenado por autoridade competente. Da mesma forma, não estão garantidos por este seguro, galpões de vinilona e assemelhados, telhados e coberturas de sapê e assemelhados, construções mistas, ou qualquer outra edificação construída, ou integralmente revestida, de materiais combustíveis, tais como madeira, isopainel, plástico ou PVC. A exclusão de que trata esta alínea se aplica ao imóvel propriamente dito e ao conteúdo nele existente, como também seus anexos, suas instalações de água, calefação, eletricidade, energia solar, gás, refrigeração, sistemas de prevenção e combate a incêndio, para-raios e demais instalações, benfeitorias e tubulações que integram as estruturas de construção.

A cobertura do seguro tem início a partir das 24 horas da data indicada nesta proposta como início de vigência e cessa às 24 horas da data indicada como final de vigência.

A aceitação da proposta de seguro está sujeita à análise do risco.

Esta proposta poderá ser recusada pela seguradora em até 15 dias, contados a partir do seu recebimento. Em caso de recusa o segurado será notificado por carta, enviada ao endereço informado neste documento. Os valores eventualmente pagos serão devolvidos em espécie ou através do próprio cheque expedido pelo segurado para quitação da parcela de seguro.

A Tokio Marine concede o prazo de 02 (dias) úteis de cobertura securitária, contados a partir da data de recebimento da carta de recusa pelo segurado e/ou seu Preposto - desde que tenha ocorrido o pagamento do prêmio. Ao término deste prazo, encerra-se qualquer responsabilidade da Tokio Marine em relação à proposta recusada.

O registro do produto é automático e não representa aprovação ou recomendação por parte da Susep.

O segurado poderá consultar a situação cadastral do corretor de seguros e da sociedade seguradora no sítio eletrônico www.susep.gov.br.

Declaro, como Corretor nesta contratação, que, na forma da legislação vigente, dei cumprimento integral às disposições contidas na Resolução CNSP nº 382/2020, inclusive quanto à prévia disponibilização ao proponente das informações previstas no art. 4º, § 1º, da referida Resolução.

Remuneração do Representante 50,00% - R\$ 203,28.

As condições contratuais/regulamento deste produto protocolizadas pela sociedade/entidade junto à Susep poderão ser consultadas no endereço eletrônico www.susep.gov.br, de acordo com o número de processo constante da apólice/proposta. SUSEP - Superintendência de Seguros Privados - Autarquia Federal responsável pela fiscalização, normatização e controle dos mercados de seguro, previdência complementar aberta, capitalização, resseguro e corretagem de seguros.

Este seguro é garantido pela Tokio Marine Seguradora S.A. - CNPJ 33.164.021/0001-00 - Processo SUSEP 15414.900584/2018-68 (Compreensivo Empresarial).

Declarações do Segurado

Rubrica


DS


Tokio Marine Seguradora S.A. Corretora 48471 ITA CORRETORA DE SEGUROS S/S LTDA EPP	Telefone (34) 3210-3838	Versão 8.4.0/13.00	Data 04/11/2025	Hora 11:55:34	Situação	Folha 2/3
--	----------------------------	-----------------------	--------------------	------------------	----------	--------------



Proposta Seguro Imobiliário Empresarial

Processo SUSEP: 15414.900584/2018-68
(Contratada)

O proponente acima, por si, através de seu representante, empresa parceira ou corretor de seguros, propõe à Tokio Marine Seguradora a realização deste Seguro, de acordo com as informações descritas nesta proposta, que constituem pela sua veracidade a base do contrato e desse modo o integra, comprometendo-se a pagar o prêmio tão logo lhe seja exigido. Declara, ainda, ter tido pleno conhecimento das condições contratuais que regem este contrato, por meio da empresa parceira, corretor de seguros e/ou pelo site www.tokiomarine.com.br, em especial, mas não limitada, ao fato de que poderá acarretar a perda do direito à indenização, se constatada qualquer inexatidão ou omissão de informações que possam influir na aceitação desta proposta e/ou na taxa do prêmio. Ao assinar esta proposta, o corretor de seguros assume a responsabilidade pela exatidão das informações prestadas pelo segurado, e que servirão de base para emissão da apólice, como também, pela entrega das condições contratuais que estabelecem as normas de funcionamento deste contrato.

ATENÇÃO: É obrigatório o preenchimento correto das informações pessoais cuja veracidade é de inteira responsabilidade do proponente e do seu corretor de seguros. As informações inverídicas ou desatualizadas poderão acarretar a perda de direito do Segurado/Proponente ou cancelamento do seguro sem prévia comunicação ao segurado e imputação de responsabilidade civil ao responsável pelo preenchimento.

Esta proposta está sendo assinada
eletronicamente nos termos da
legislação vigente

Assinado por:

Victoria de Andrade Eboli Prado

724BA859630A4C9...

Corretor

Proponente

DocuSigned by:

Mariana Lopes dos Santos

F26DE6609707453...

Parceiro de Negócio/Representante

Tokio Marine Seguradora S.A. Central de Atendimento 0800 31 TOKIO (86546)	SAC 0800 703 9000	SAC - Deficientes Auditivos e de Fala 0800 770 1523	Disque Fraude 0800 707 6060	Ouvidoria 0800 449 0000
Tokio Marine Seguradora S.A. Corretora 48471 ITA CORRETORA DE SEGUROS S/S LTDA EPP	Telefone (34) 3210-3838	Versão 8.4.0/13.00	Data 04/11/2025	Hora 11:55:34

Termo de Adesão Imobiliário Empresarial

Processo SUSEP: 15414.900584/2018-68
(Contratada)

Dados de Controle

Cálculo 956460486	Negócio 158057010	Item 173757663	Protocolo de Contratação 1762268131932910564
----------------------	----------------------	-------------------	---

Informações do Segurado

Proponente VICTORIA DE ANDRADE EBOLI PRADO	Nome Social	Tipo Pessoa FÍSICA	CPF 472.292.598-43
---	-------------	-----------------------	-----------------------

Informações do Beneficiário

Nome EZEQUIEL SCAFFMAN MOTA	Nome Social EZEQUIEL SCAFFMAN MOTA_SOCIAL	Tipo Pessoa FÍSICA	CPF 386.920.448-65
--------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Empresa Parceira

Código 693555	Nome NUNES CONSULTORIA E VENDA DE IMOVEIS LTDA	Tipo Pessoa JURÍDICA	CNPJ 46.584.181/0001-41
Endereço JOAO BATISTA		Número 277	Complemento
Bairro CENTRO	Cidade OSASCO	Estado SP	CEP 06097-100
Telefone (11) 3688-4000	E-mail ADM@ITASEGUROS.COM.BR		

Item do Seguro

Vigência 04/11/2025 até 04/11/2026	Cód. Contrato Locação 1296235	Atividade DEPOSITO	Tipo de Construção ALVENARIA	Data do Cadastro 04/11/2025
Local do Risco VALDIR SOARES LOPES			Número 200	Complemento SALAO
Bairro SÃO PEDRO	Cidade OSASCO	Estado SP	CEP 06172-187	
Assistência 24 Horas Contratada	Tipo de Cobertura Prédio e Conteúdo		% Prédio 90,00	% Conteúdo 10,00

Condições de Coberturas

C1800D0B04112025E0000UA04112025CB00000MCE0FRQ48471NHCPN693555PL5000UE00000000000NENS000U22

Cobertura INCENDIO, RAIO, EXP, IMPL, FUM DESPESAS COM ALUGUEL Assistência 24h	Limite Máximo de Indenização R\$ 420.000,00 R\$ 21.000,00 Contratada	Prêmio R\$ 387,20 R\$ 19,36 R\$ 20,32
--	---	--

Custo do Seguro

Prêmio Líquido R\$ 426,88	Juros R\$ 0,00	Custo de Emissão R\$ 0,00	IOF R\$ 31,51	Prêmio Total R\$ 458,39
------------------------------	-------------------	------------------------------	------------------	----------------------------

Observações

Em caso de sinistro, você deve comunicar seu Corretor ou a Central de Atendimento ao cliente 0800 31 TOKIO (86546).

Este Seguro não abrange estabelecimento desocupado, paralisado ou com atividades suspensas, ainda que temporariamente, em fase construção, reconstrução, reforma ou em demolição, condenado por autoridade competente, tombados pelo patrimônio histórico, artístico ou cultural. Da mesma formas, não estão garantidos por este seguro, galpões de vinilona e assemelhados, construções mistas, ou qualquer outra edificação construída, ou integralmente revestida, de materiais combustíveis, tais como madeira, plástico, isopainel ou PVC.

A cobertura do seguro tem início a partir das 24 horas da data indicada nesta proposta como início de vigência e cessa às 24 horas da data indicada como final de vigência.

Rubrica
Valep

DS
MDS

Tokio Marine Seguradora S.A. Corretora 48471 ITA CORRETORA DE SEGUROS S/S LTDA EPP	Telefone (34) 3210-3838	Versão 8.4.0/7.02	Data 04/11/2025	Hora 11:55:37	Folha 1/2
--	----------------------------	----------------------	--------------------	------------------	--------------



Termo de Adesão Imobiliário Empresarial

Processo SUSEP: 15414.900584/2018-68
(Contratada)

Este seguro é garantido pela Tokio Marine Seguradora S.A. - CNPJ 33.164.021/0001-00 - Processo Susep 15414.900584/2018-68 . O registro do produto é automático e não representa aprovação ou recomendação por parte da SUSEP.

O segurado poderá consultar a situação cadastral do corretor de seguros e da sociedade seguradora no sítio eletrônico www.susep.gov.

DocuSigned by:

Mariana Lopes dos Santos

F26DE6609707456...

Empresa Parceira

Assinado por:

Victoria de Andrade Eboli Prado

724BA850630A4C9...

Proponente

**Tokio Marine Seguradora S.A.
Central de Atendimento
0800 31 TOKIO (86546)**

SAC

0800 703 9000

SAC - Deficientes Auditivos e de Fala

0800 770 1523

Disque Fraude

0800 707 6060

Ouvidoria

0800 449 0000

**Tokio Marine Seguradora S.A.
Corretora
48471 ITA CORRETORA DE SEGUROS S/S LTDA EPP**

Telefone
(34) 3210-3838

Versão
8.4.0/7.02

Data
04/11/2025

Hora
11:55:37

Folha
2/2



Avenida João Batista, 277 - Centro Osasco / SP
Fone (11) 3688-4000
www.imobiliarianunes.com.br

Osasco, 04 de Novembro de 2025 Terça-feira - 11:59:00

Nº Contrato: 27037-0-10

Protocolo

Recebi nesta data da Nunes Imóveis os seguintes itens:

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ____ Conta de água | <input checked="" type="checkbox"/> ____ Conta de condomínio | <input type="checkbox"/> 01 ____ Chaves |
| <input checked="" type="checkbox"/> ____ Conta de luz | <input checked="" type="checkbox"/> ____ Documentos pessoais | <input checked="" type="checkbox"/> ____ Controle do portão |
| <input checked="" type="checkbox"/> ____ Carnê de IPTU | <input checked="" type="checkbox"/> ____ Cópia do memorial | <input checked="" type="checkbox"/> ____ Crachá / Cartão do veículo |
| <input type="checkbox"/> Outros: Entregue 01 chave tetra. _____ | | |

Assinado por:

Nome: Ednaide de Andrade Colatto Gonçalves RG.: 29.043.090-2
_____ 2D77534D6210413...



NUNES
IMÓVEIS



COMO IDENTIFICAR UM BOLETO FALSO

Dicas práticas para você
não cair nesse golpe



**ANTES DE PAGAR QUALQUER BOLETO DA
NUNES, FIQUE ATENTO A ESSES DETALHES:**

1	IDENTIFICAÇÃO DO BANCO		Nº DO BANCO	4
			23793.48101 90000.032806 25001.497004 3 79810000215716	
Local de pagamento Pagável preferencialmente na Rede Bradesco ou Bradesco Expresso			Vencimento	14/08/2019
2	Beneficiário			Agência/Código Beneficiário
3	Nunes Consultoria e Vendas de Imóveis Ltda - CNPJ 46584181000141			3481-9 / 0014970-5
7	Data do documento 14/08/2019	Nº documento 181420006007	Espécie doc. DS	Acordo N
			Data processamento 14/08/2019	Nosso número 09/00000328025-2
	Uso do banco	Carteira 09	Espécie R\$	Valor Documento 2157,16
	(Texto de responsabilidade do beneficiário) - Não receber após vencimento. - Não receber em cheque. - Depósito em conta corrente ou valores a menor não garantem a quitação deste título - Após vencimento, pagamento somente em nosso Depto Jurídico (11- 3688-4000), incidindo os acréscimos legais estipulados no contrato de locação.			
	(+) Valor documento 2157,16 (-) Desconto / Abatimentos 7 (-) Outras deduções (+) Mora / Multa 6 (+) Outros acréscimos (+) Valor cobrado			
Pagador Pagador João da Silva - CPF 333.555.000-44 Rua Henrique Dias, Nº 230 - Piratininga Osasco/SP - 06.233-120			Cód. baixa	
5	Autenticação mecânica - Ficha de Compensação			
Corte na linha pontilhada				

1 Para abrir seu boleto é necessário digitar os **4 primeiros números do CPF ou CNPJ do titular** do contrato. A Nunes está emitindo apenas boleto do **Banco Bradesco 237-2, Itaú 341-7 e Sicred 748-X**.

2 Sempre confirmar o beneficiário do boleto, pois deve constar o nome da **Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda.**, e com o **CNPJ: 46.584.181/0001-41**;

3 Quando for efetuar o pagamento do boleto, independente se for pela internet, caixa eletrônico, ou diretamente em agências bancárias ou lotéricas, **sempre confirmar se o beneficiário é realmente a Nunes Imóveis**.

4 Sempre se atentar se o **código de barras é o mesmo nos 03 campos**.

5 O leitor de código de barras do celular ou do caixa eletrônico **NÃO consegue fazer a leitura do boleto falso**. Então se você tentou e não conseguiu, **ligue para a Nunes antes de digitar os números**.

6 **Boleto vencido - não efetue pagamento.** Solicite um boleto atualizado em nossos canais de atendimento.

7 A Nunes **não pede adiantamentos com descontos e número de cartão de crédito**.

PAGOU O BOLETO FALSO POR ENGANO? SAIBA O QUE FAZER.

Caso tenha pago algum boleto fraudado, vá até a delegacia mais próxima e registre um boletim de ocorrência (BO).

Com o BO em mãos, registre em um cartório uma Ocorrência Bancária, pedindo o reembolso junto ao gerente pessoa jurídica do banco recebedor.

O pagamento dos boletos fraudados não isenta o débito verdadeiro. Por isso estamos aqui sempre à disposição para qualquer dúvida.

Rubrica

EDALC

Ednaide de Andrade Coelho Gonçalves

