

## TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL CONTRATO DE LOCAÇÃO

**LOCADOR:** MAXUEL FERREIRA EISENLOHR, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 73.929 e no CPF. 624.355.236-53, e-mail feadvocacia@yahoo.com.br, residente e domiciliado na Rua Schuwartz Vieira, 292, Centro, Porciúncula – RJ, Cep. 28.390-000, e;

**LOCATÁRIO:** INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO, PESQUISA E INOVAÇÃO - IDPI, inscrito no CNPJ sob nº 23.687.359/0001-84, e-mail [presidencia@idpi.org.br](mailto:presidencia@idpi.org.br), representada neste ato pelo seu Presidente, Sr. JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA, brasileiro, casado, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 06.253.146-6, expedida pelo DETRAN-RJ e inscrito no CPF. 054.685.557-62, residente e domiciliado na Rua Olmar da Silveira, casa 115, quadra 14, Condomínio Del Lago – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – CEP. 22793-144.

**IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO:** LOJA COMERCIAL (loja 02) NO EDIFÍCIO MAXIMUS TOWER, na Avenida Saquarema, 05, Porto Novo – Saquarema – RJ, composto de 02 (dois) pisos – TÉRREO E MEZANINO.

O presente termo é parte integrante do contrato de locação celebrado entre as partes.

Pelo presente, declaram as partes, que o imóvel acima indicado se encontra em bom estado de conservação com todos os acessórios em perfeito estado de conservação, sendo que dessa forma o LOCATÁRIO se compromete a devolvê-lo no mesmo estado, findo o prazo contratual, independente de vistoria final.

**1) PINTURA:** Pintura na cor branca em todas as paredes e tetos. Estes, são rebaxamentos em gesso. O teto do 1º piso corresponde ao chão do mezanino. Observações: É possível reparar que toda estrutura se encontra emassada e pintada, mas verificamos algumas pequenas rachaduras, nada Estrutural, na parede dos fundos do Mezanino e na parede em frente a escada no 1º piso. Também verificamos uma abertura no teto do mezanino, como uma visita, para manutenção da tubulação do andar superior. Provável substituição de trecho de tubulação e ralo que se encontra escorado por fita Walsywa. Observamos também uns furos pequenos no gesso do mezanino pois os pedaços de gesso provenientes destes furos ainda se encontram no chão.

**2) ELÉTRICA:** Não conseguimos efetuar testes na rede elétrica, mas podemos constatar a presença de um quadro de disjuntores composto de disjuntores para ar-condicionado (02), tomadas e luminárias (06).

Observações: Observamos tomadas duplas de 10A com saída para cabo lógico / antena nas paredes do 1º piso e no mezanino as tomadas são simples, da mesma amperagem e sem saídas de cabo lógico / antena. Observamos ausência total de luminárias ou lâmpadas, tendo somente fios como marcação do local para instalação delas. Encontramos fiação aparente descendo junto ao tubo de incêndio (fios e tubo vermelhos) desde o mezanino e terminando em pontas soltas no 1º piso (fios azul e

verde). Também identificamos um conduíte aparente na parte frontal do mezanino, junto a área envidraçada.

**3) TRINCOS e FECHADURAS:** Em bom estado de conservação. Tais acessórios estão em perfeito funcionamento, sem arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio.

**4) PISOS E AZULEJOS:** Todos os pisos e azulejos estão em bom estado de conservação, com pisos trincados (14 peças) que vão desde o vão da escada até o vão frontal do mezanino. Também verificamos que a escada e o mezanino não estão com o piso rejuntado constando somente parte da argamassa de assentamento das peças.

**5) VIDRAÇAS e JANELAS:** Todas as janelas, portas e vidros estão em perfeitas condições, não apresentam nenhum defeito, trincado, arranhões ou dificuldades no manuseio.

**6) HIDRÁULICA:** Não conseguimos efetuar testes na rede hidráulica. Verificamos a instalação de quadro de incêndio composto de tubulação e registro de 2 ½" mas sem mangueiras. Também verificamos a ausência de sprinklers.

**7) DEMAIS ACESSÓRIOS:** Fazem parte do imóvel os seguintes acessórios: 02 BANHEIROS TIPO LAVABOS: instalações básicas de banheiro no 1º piso com paredes revestidas com azulejos do teto ao chão, com privadas, sem pias e uma peça similar a um bidê desinstalado em um dos banheiros. Não conseguimos apurar funcionamento da parte elétrica e hidráulica.

E, por assim estarem justos e de acordo, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

Saquarema, 25 de abril de 2023

ALVARADO, 2023-04-25  
INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO PESQUISA E INOVAÇÃO  
A Confirmação de Assinatura Digital garante a autenticidade e a integridade do documento digital.

Locatária: \_\_\_\_\_

Locador: \_\_\_\_\_

Testemunhas: \_\_\_\_\_