

Júlio Casas Imóveis

CRECI J-14717-3

Cuidando bem do seu bem

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente cadastrada e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.469.425/0001-68, com sede estabelecida da Avenida General Carneiro nº 803 – sala 21 – 2º andar, Vila Lucy, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios **Sandro Roberto Ferreira**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 27.594.053-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 253.004.498-81; **Carlos Eduardo Ferreira**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 34.747.787-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 292.935.178-09, todos com endereço comercial na Avenida General Carneiro nº 803 – sala 21 – 2º andar, Vila Lucy, Sorocaba/SP e **Fátima Aparecida Ferreira**, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº 8.408.324 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 164.421.508-01, residente e domiciliada na Rua Luiza Mattiello Hanser, nº 105, Jardim Pagliato, Sorocaba/SP, na qualidade de proprietários e locadores, neste ato representada por **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, e no **CRECI** sob nº **J-14.717-3**, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal nº 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, representada por seu proprietário **Júlio Alexandre Casas**, brasileiro, casado, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.972.758-8; de outro lado como **LOCATÁRIA: FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE ARTES MARCIAIS WUDANG SANFENG**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 12.010.011/0001-31, com sede estabelecida na Rua Benedito Galdino de Barros, nº 73, Jardim Brasilândia, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu presidente **Leandro Molina Simon**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 30.550.139-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 287.122.418-81, residente e domiciliado na Rua Atanazio Soares nº 3395, B15-4, Jardim Maria Eugênia, Sorocaba/SP, eleito em Assembleia realizada em 12 de janeiro de 2016, devidamente registrado no 2º Registro Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba/SP em 27 de janeiro de 2016, e como **FIADORES e principais pagadores: TAKAYUKI OIZUMI**, brasileiro, divorciado,

DS
JALDS
SDS
TODS
TMRDS
PDS
MFTDDS
HSDS
TSDS
JCU

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

dentista, portador do RG nº 5122312 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 675.158.608-63, residente e domiciliado na Rua Russia nº 195 – apto 02, Jardim Europa, Sorocaba/SP e **TANIA MEDRANO ROTTA OIZUMI**, brasileira, divorciada, dentista, portadora do RG nº 12.261.969-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 060.213.848-57, residente e domiciliada na Rua Francisco Tertuliano Lopes nº 115 – apto 09, Jardim Panorama, Sorocaba/SP, vêm **ADITAR o Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial** datado e assinado em **29 de março de 2017**, que tem por objeto o imóvel situado na **Rua Emygdia Campolim, nº 268, Parque Campolim, Sorocaba/SP**, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.41.85.0156.01.000, nos seguintes termos, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A partir desta data, retiram-se do contrato **TAKAYUKI OIZUMI e TANIA MEDRANO ROTTA OIZUMI**, já qualificados no preâmbulo do presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que deste modo e por esta forma, anuem o contrato de locação firmado em 29 de março de 2017, passando a figurar como **FIADORES** e principais pagadores, solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações exaradas no citado instrumento de locação **HERALDO OLAH**, brasileiro, analista de sistemas, portador do RG nº 12.221.343-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 078.028.718-59 e sua esposa **MARIA DE FÁTIMA TENELLI OLAH**, brasileira, agente de viagem, portadora do RG nº 17.476.199-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 087.252.218-09, ambos casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua Josaphat Fernandes Rosa, nº 220, Jardim Ibiti do Paço Sorocaba/SP, a responsabilidade esta, que subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, reposição do imóvel no estado da vistoria inicial, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram os **FIADORES** serem legítimos proprietários do seguinte imóvel: *“O lote de terreno sob o nº 05, da quadra “A”, da planta do loteamento denominado “JARDIM RESIDENCIAL IBITI DO PAÇO III-SETOR A”, com as seguintes medidas e confrontações; com frente para a Rua Josaphat Fernandes Rosa, para a qual mede 12,00 metros de largura ; do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, confronta-se com lote nº 06, onde mede 30,00 metros de comprimento; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta-se com o lote nº 04 onde mede 30,00 metros de comprimento; e, pelos fundos, confronta-se com o lote nº 34, onde mede 13,40 metros, encerrando a área de 381,08 metros quadrados, com área construída de 396,41 metros quadrados”*. Referido imóvel está registrado na matrícula nº 127.823 do 1º Oficial de Registro



DS
JAL

DS
S

DS
TO

DS
TAKRO

DS
OP

DS
MFTO

DS
HS

DS
TS

DS
JAL

Júlio Casas Imóveis
CRECI J.14717-3
Cuidando bem do seu bem

de Imóveis de Sorocaba/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 54.44.40.0079.03.032.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Obrigam-se os **FIADORES** e/ou a **LOCATÁRIA** a apresentarem, a cada 12 (doze) meses a contar da data da assinatura do presente instrumento, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO QUARTO: Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentarem a matrícula atualizada dos imóveis da **FIADORES**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula

CLAUSULA TERCEIRA: Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial firmado em **29 de março de 2017**, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 17 de janeiro de 2023.

LOCADORA: _____

DocuSigned by:

Júlio Alexandre Casas

4890F9197CA9438...

SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

LOCADORA: DocuSigned by: Julio Alexandre Casas
4990F9197CA9436...
SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representado por Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda

LOCADORA: DocuSigned by: Julio Alexandre Casas
4990F9197CA9436...
SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda

LOCATÁRIO: DocuSigned by: [Signature]
3E33690A4C12481...
FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE ARTES MARCIAIS WUDANG SANFENG
Representada por Leandro Molina Simon

EX-FIADOR: DocuSigned by: TAKAYUKI OIZUMI
2236ED0018084FC...
TAKAYUKI OIZUMI

EX-FIADORA: DocuSigned by: TANIA MEDRANO ROTTA OIZUMI
348C02AEB49948B...
TANIA MEDRANO ROTTA OIZUMI

FIADOR: DocuSigned by: HERALDO OLAH
B5EF8EBF37474B2...
HERALDO OLAH

FIADORA: DocuSigned by: MARIA DE FÁTIMA TENELLI OLAH
7409A0F6A4DC457...
MARIA DE FÁTIMA TENELLI OLAH

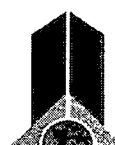
TESTEMUNHAS:

1. DocuSigned by: HELENA SANTOS
D91D2B04E55B4E0...
HELENA FERREIRA DOS SANTOS
CPF: 393.252.168-41

2. DocuSigned by: Thatiana Santos
360CFEFD25DB474...
THATIANA SANTOS
CPF: 354.321.358-09

DS
[Signature]

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DD2459B941364D1A883CD29828965409

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: ADITAMENTO RENOVAÇÃO.pdf, Contrato e Vistoria. Rua Emygdia Campolim, no 268

Envelope fonte:

Documentar páginas: 106

Assinaturas: 10

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4

Rubrica: 937

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Assinatura guiada: Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@julioacasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

17/01/2023 11:04:40

juridico@julioacasas.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

FEDERAÇÃO BRAS DE ARTES MARCIAIS

WUDANG SANFENG

kungfuwudang@hotmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:


3E35890A4C12481...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.101.186.4

Assinado com o uso do celular

Enviado: 17/01/2023 11:56:21

Reenviado: 18/01/2023 08:03:23

Reenviado: 18/01/2023 08:07:42

Reenviado: 19/01/2023 05:10:16

Visualizado: 19/01/2023 05:41:44

Assinado: 19/01/2023 06:06:33

Detalhes de autenticação

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 792b653c-3ef2-5af1-a521-66880960d5e2

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 98119-5326

Realizado: 19/01/2023 05:41:13

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

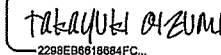
Não disponível através da DocuSign

TAKAYUKI OIZUMI

takaoizumi17@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:


2298EB0818084FC...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.58.239.81

Assinado com o uso do celular

Enviado: 19/01/2023 06:06:58

Reenviado: 20/01/2023 03:58:45

Reenviado: 20/01/2023 11:38:50

Reenviado: 23/01/2023 03:09:30

Visualizado: 23/01/2023 11:23:36

Assinado: 23/01/2023 11:29:56

Detalhes de autenticação

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 07f22fa7-3d08-54d2-b6cb-4b51958ccf62

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99782-7293

Realizado: 23/01/2023 11:22:46

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário

TANIA MEDRANO ROTTA OIZUMI

tanrotta@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Assinatura**

DocuSigned by:
TANIA MEDRANO ROTTA OIZUMI
348C02AEB49948B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.241.31.93

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 19/01/2023 06:06:59

Reenviado: 20/01/2023 03:58:45

Reenviado: 20/01/2023 11:38:51

Reenviado: 23/01/2023 03:09:31

Reenviado: 23/01/2023 11:32:37

Visualizado: 23/01/2023 11:34:44

Assinado: 23/01/2023 11:39:31

Detalhes de autenticação**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 5534a4be-f38c-58ee-9cba-a3c0d58d99a1

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99782-7520

Realizado: 23/01/2023 11:30:01

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 5534a4be-f38c-58ee-9cba-a3c0d58d99a1

Resultado: Falha na verificação do telefone

Número de telefone: +55 15 99782-7520

Realizado: 23/01/2023 11:30:08

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 5ca839c6-c587-53af-8a94-4ceb017d9799

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99782-7520

Realizado: 23/01/2023 11:34:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

HERALDO OLAH

olahbr@hotmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
HERALDO OLAH
B5EF8EBF37474B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 186.207.115.177

Enviado: 23/01/2023 11:40:00

Visualizado: 23/01/2023 18:08:57

Assinado: 23/01/2023 18:20:26

Detalhes de autenticação**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 808d2096-5d2f-54a1-8159-d60549df85da

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99789-4414

Realizado: 23/01/2023 18:08:27

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

MARIA DE FÁTIMA TENELLI OLAH

f_olah@hotmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
MARIA DE FÁTIMA TENELLI OLAH
7409A6F8A4DC457...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 186.207.115.177

Enviado: 23/01/2023 11:40:01

Visualizado: 23/01/2023 18:23:18

Assinado: 23/01/2023 18:30:51

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
-----------------------	------------	-------------------------

Não disponível através da DocuSign

HELENA SANTOS

cobranca@juliocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
HELENA SANTOS
D9182D64E55B4E0...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 23/01/2023 18:31:34

Visualizado: 24/01/2023 03:27:44

Assinado: 24/01/2023 03:31:20

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Julio Alexandre Casas

juliocasas@juliocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
4998F9197CA9438...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 23/01/2023 18:31:33

Visualizado: 24/01/2023 03:23:55

Assinado: 24/01/2023 03:25:39

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Jurídico Júlio Casas Imóveis

juridico@juliocasas.com.br

Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DS
JJC

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 23/01/2023 18:31:35

Visualizado: 24/01/2023 04:15:05

Assinado: 24/01/2023 04:16:49

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Thatiana Santos

juridico3@juliocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Thatiana Santos
360CFEFD25DB474...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 23/01/2023 18:31:35

Visualizado: 24/01/2023 03:05:03

Assinado: 24/01/2023 03:08:10

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17/01/2023 11:56:22
Entrega certificada	Segurança verificada	24/01/2023 03:05:03
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/01/2023 03:08:10
Concluído	Segurança verificada	24/01/2023 04:16:49

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------