

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

LOCATÁRIO: ESTALEIRO

GARANTIA: SEM GARANTIA

IMÓVEL : RUA

PRAZO: 24 MESES

INÍCIO DA LOCAÇÃO:

TÉRMINO DA LOCAÇÃO:

VALOR:

REAJUSTE : ANUAL (IGPM/FGV)

DESTINAÇÃO : EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL **DO QUADRO RESUMO**

I – DAS PARTES CONTRATANTES

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI., inscrita no CNPJ sob o nº 61.519.666/0001-45, estabelecida nesta Cidade, Comarca e Estado de São Paulo, à Rua Bandeira Paulista, 716 conj.44, Itaim Bibi, representada conforme cláusula 6ª do seu contrato social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

ESTALE, inscrita no CNPJ sob o nº 33.821.934/0001-43 estabelecida nesta Capital a Rua Santa Justina, nº 660 conj.81 Vila Olímpia -SP- S. Paulo neste ato representada por seu sócio diretor Sr. **TIAGO HIDEKI DANTAS SIMÕES**, Brasileiro, solteiro, Empresário, residente a Rua Eusébio Câmara, nº 35 Jardim Olímpia-SP-SP, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.682.831-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 225.056.008-5, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

GARANTIA – SEM GARANTIA

II – DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: imóvel não residencial (armazém), sito à Rua.....- São Paulo – SP.

III – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Para fins comerciais.

IV – DO PRAZO DA LOCAÇÃO:

- 1) Prazo da locação de 24 (Vinte e Quatro) Meses.
- 2) Início da locação: 01/09/2019 e Término em 30/08/2021.

V – DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

- 1) Valor do aluguel mensal: R\$ 9.400,00 (Nove Mil e Quatrocentos Reais).
- 2) Reajuste do valor locatício: anual.
- 3) Índice de reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas).
- 4) Encargos: IPTU, Sabesp e Seguro.
- 5) Multa contratual: 3 (três) aluguéis vigentes à época.
- 6) Prazo de pagamento: até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido.
- 7) Forma de pagamento: boleto bancário.

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL** do imóvel (armazém) sito à **Rua Carlos de Souza Nazaré, 601- São Paulo, SP** que na melhor forma de direito é regido de comum acordo entre as partes contratantes retro qualificadas no Quadro Resumo, que passa a fazer parte integrante do presente contrato locatício, têm entre si, justo e acertado mediante as condições nas cláusulas adiante descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A finalidade descrita no item **III do Quadro Resumo (DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO)** não poderá ser mudada sem o consentimento, por escrito, da **LOCADORA**, caracterizando infração contratual, previsto no inciso II, do art. 23, da Lei Federal n. 8245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) implicando ainda na retomada do imóvel nos termos do inciso II, artigo 9º do mesmo dispositivo legal, com a incidência da multa prevista no **nº 5, do item V, do Quadro Resumo** do presente contrato de locação.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de **24 (Vinte e Quatro) meses**, com **início** em **01/09/2019** e **término** em **30/08/2021**, constante no item **IV do Quadro Resumo** e quando de seu término o **LOCATÁRIO** obriga-se a restituir o imóvel locado à **LOCADORA** totalmente desocupado e no estado de conservação, uso e habitação em que o recebeu, conforme atestado nas cláusulas que adiante seguem.

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 9.400,00 (Nove Mil e Quatrocentos Reais)** mais encargos a serem pagos até o **dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido**, vencendo-se o primeiro aluguel em **05 de Outubro de 2019**, constante no item **V, do Quadro Resumo**.

DOS ENCARGOS

CLÁUSULA QUARTA: O LOCATÁRIO também se compromete pelo pagamento das despesas mensais, na mesma data do vencimento do aluguel, tais como a parcela do IPTU, a conta de água (SABESP) no valor mensal correspondente ao consumo do **LOCATÁRIO** e seguro contra incêndio do prédio que será cobrado mensalmente na forma de rateio, já que a **LOCADORA** realiza apólice única para todos os imóveis de sua propriedade.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA: O valor do aluguel será reajustado de acordo com periodicidade constante no item **V do Quadro Resumo**, ou seja, pelo **IGPM/FGV** (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas) ou ainda, por qualquer índice que venha a ser criado pelo poder competente, enfim por qualquer índice legal disponível, a juízo e critério da **LOCADORA** e que expresse a real inflação ocorrida no período imediatamente anterior à data do reajuste, o qual fará a opção pelo índice que melhor lhe aprouver, desde que autorizado pela legislação pertinente. Fica ainda convencionado que, caso a lei o permita, os_{3/9}

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI.

reajustes poderão ocorrer com periodicidade inferior àquele constante no item **V do Quadro Resumo**, ficando a **LOCADORA** autorizada a aplicá-lo, a seu arbítrio, manifestando o **LOCATÁRIO** a concordância com a sua aplicação, independentemente de qualquer prévio aviso.

Parágrafo Primeiro: Caso o índice adotado seja negativo na época do reajuste anual, o valor locatício não será alterado.

Parágrafo Segundo: DOS REAJUSTES DOS DEMAIS ENCARGOS: A **LOCATÁRIA** está ciente e concorda que os reajustes dos demais encargos, como IPTU, SABESP e seguro contra incêndio do imóvel serão acrescidos e aplicados pelos órgãos competentes.

DA INADIMPLÊNCIA

CLÁUSULA SEXTA: Decorrido o prazo de vencimento o aluguel e demais encargos deverão ser pagos acrescidos da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral devido e, na hipótese de ultrapassarem 30 (trinta) dias do vencimento, além da multa ora prevista incidirá também atualização monetária **PRO RATA DIE**, a ser calculada pelos índices da IGP-M da fundação Getúlio Vargas, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, computados a partir do primeiro mês subsequente ao vencido sem prejuízo das competentes ações de despejo, execução ou ainda as que se fizerem necessárias, não se aplicando, por convenção das partes, o disposto no Art. 322 do Código Civil Brasileiro.

DO ESTADO GERAL E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA: O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se a conservar o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, pisos, paredes, tetos, revestimentos, portas, janelas, grades, portões, vidraças, fechaduras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir quando findo ou rescindido o presente contrato. O **LOCATÁRIO** desde já renuncia a eventuais direitos de retenção ou pedir indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias e/ou acessões, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

DA VISTORIA

CLÁUSULA OITAVA: Fica fazendo parte integrante do presente contrato o **TERMO DE VISTORIA INICIAL**, documento anexo consistente do estado geral em que o **LOCATÁRIO** recebe o imóvel locado, o qual é assinado pelas partes contratantes, no qual se compromete a restituí-lo a **LOCADORA** no mesmo estado que recebeu.

CLÁUSULA NONA: A restituição das chaves do imóvel ora locado estará condicionada à prévia vistoria a ser efetuada pelo representante e/ou preposto da **LOCADORA** devidamente acompanhado pelo **LOCATÁRIO**, na qual serão apurados e avaliados eventuais estragos causados pelo uso do mesmo, com base

no **TERMO DE VISTORIA INICIAL** e demais cláusulas do presente contrato. A reparação ou indenização dos estragos ficará sob a responsabilidade e à custa do **LOCATÁRIO**, podendo a **LOCADORA** recusar o recebimento das chaves, caso o **LOCATÁRIO** se negue a reparar ou indenizar os estragos porventura apurados, continuando a correr o aluguel por conta do **LOCATÁRIO** até a solução final, valendo como documento probatório da restituição das chaves, o competente recibo assinado pelo representante da **LOCADORA** ou seu preposto autorizado.

CLÁUSULA DÉCIMA: O **LOCATÁRIO** tem o prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento das chaves, para comunicar o representante da **LOCADORA**, possíveis defeitos ou estragos encontrados no imóvel locado que, porventura, não constem no **TERMO DE VISTORIA INICIAL** do presente contrato, sendo certo que o seu não pronunciamento escrito neste prazo, implicará no reconhecimento de que o imóvel foi entregue em perfeitas condições, ou seja, nas condições descritas no **TERMO DE VISTORIA INICIAL**, isentando a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade por danos materiais ou físicos que, eventualmente, venham a ocorrer consigo, com seus bens ou pessoas, decorrentes de eventos futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O **LOCATÁRIO** obriga-se a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, respondendo, pelas multas e sanções que advirem, as quais serão cobradas juntamente com o aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica vedado o **LOCATÁRIO** promover edificações, modificações, alterações, acréscimos ou diminuições no imóvel locado, sem prévia e escrita autorização do representante da "**LOCADORA**". No caso de ser dado tal consentimento, o **LOCATÁRIO** manifesta sua renúncia quanto ao direito de retenção ou indenização por tais benfeitorias autorizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O **LOCATÁRIO** outorga a **LOCADORA** o direito de, por si ou através de seu representante devidamente credenciado, vistoriar o imóvel locado a qualquer tempo da vigência deste contrato, em dia e hora, previamente marcados.

Parágrafo Único: Se na vistoria efetuada ficar constatada qualquer irregularidade na constituição física do imóvel ou mesmo qualquer ofensa às cláusulas do presente contrato, a **LOCADORA** notificará o **LOCATÁRIO**, judicialmente ou extrajudicialmente para, no prazo a ser fixado na notificação, proceder ao reparo ou reconstituição do imóvel ao seu estado original, sob pena de caracterizar infração contratual.

DO USO DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O **LOCATÁRIO** não poderá transferir, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita da **LOCADORA**, somente para empresas do mesmo grupo devendo, no caso comunicar a **LOCADORA** por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, a aferição da possibilidade e viabilidade de instalação, continuidade e funcionamento do estabelecimento de sua atividade profissional, especialmente no que tange às exigências dos poderes públicos competentes, no tocante às restrições impostas ao uso através de Leis, Decretos e demais posturas legais, relativas ao zoneamento ou, igualmente, obstativas de sua atividade, ficando a **LOCADORA** e seus representantes legais isentos de qualquer responsabilidade, caso a atividade a ser instalada seja negada pelos poderes competentes.

Parágrafo Único: O **locatário** responsabiliza-se por eventuais e/ou contaminações no solo que decorram do exercício de sua atividade ou da utilização de produtos nocivos ao meio ambiente, obrigando-se a não despejar resíduos,

Líquidos ou sólidos, tampouco praticar atividade poluidora no imóvel objeto da locação, sob pena de responder por crime e civilmente perante os órgãos ambientais e perante a LOCADORA com o pagamento de multa, perdas, danos e rescisão contratual.

DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O LOCATÁRIO obriga-se a pagar mensalmente todas as contas de água e esgoto, energia elétrica e IPTU, ficando convencionado que, por ocasião da restituição das chaves e do imóvel à **LOCADORA**, quando finda ou rescindida a locação, somente obterá a quitação integral das obrigações com a entrega das contas quitadas, especialmente as que se referirem ao período final da locação, ficando certo que o aluguel mensal incidirá até a data da efetiva entrega das contas quitadas. O mesmo será exigido em relação a eventuais taxas, ora não previstas, que venham a ser criadas pelos Órgãos Públicos.

Parágrafo Único: Dentro de quinze dias da vigência deste contrato a **LOCATÁRIA** é obrigada a providenciar a transferência da ligação da eletricidade do imóvel para o nome do **LOCATÁRIO**, sob pena de ser pela **LOCADORA** pedido o corte da mesma .

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: As partes convencionam que as contas de consumo da SABESP serão pagas pela **LOCADORA** e o **LOCATÁRIO** fará o reembolso do valor cobrado pela SABESP, que será incluso no boleto bancário.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O pagamento de todo e qualquer tributo, despesa ou encargos, seja qual for a sua natureza e que por lei venha a criado durante a vigência deste contrato ou mesmo depois de seu vencimento, à eventualidade de sua prorrogação, será de exclusiva responsabilidade de pagamento do **LOCATÁRIO**, que se reputarão devidos pela mesma, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar a parcela mensal proporcional à área ocupada do seguro contra incêndio do imóvel locado objeto

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI.

do contrato em questão, cuja apólice de seguro será emitida em benefício da **LOCADORA**.

DO IPTU

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Correrá por conta e à custa do **LOCATÁRIO** o IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU), a qual se compromete e obriga-se a pagá-lo em tantas prestações quantas vierem a ser lançadas pela municipalidade. O **LOCATÁRIO** obriga-se, caso os respectivos avisos sejam entregues no imóvel locado, a encaminhá-los a **LOCADORA** ou ao seu preposto, com a máxima brevidade, ficando a **LOCADORA** autorizada a receber do **LOCATÁRIO** as parcelas do referido imposto, juntamente com o aluguel mensal, de forma que o pagamento pelo **LOCATÁRIO** anteceda o vencimento da parcela do IPTU. Fica, ainda, a **LOCADORA** autorizada a cobrar-lhe o imposto, de forma diversa, mediante simples aviso escrito, respondendo o **LOCATÁRIO**, no caso de retenção de tais avisos, pelos danos ou prejuízos causados por sua desídia, incluindo multas, atualização monetária, juros ou quaisquer acréscimos pelo não pagamento das parcelas nas épocas próprias.

DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: .

O presente contrato é firmado sem nenhuma das garantias previstas no artigo 37 da Lei 8.245/91, declarando-se a locatária ciente e concorde com o despejo liminar de que trata o artigo 59, parágrafo primeiro, inciso IX da Lei 8.245/91, comprometendo-se a não intentar medidas para evitar o exercício desse direito pela locadora, pois determinante para a dispensa da garantia contratual.

DA MULTA CONTRATUAL

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Fica estipulada a multa contratual de valor equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do preservando-se à parte inocente, a faculdade de considerar, simultaneamente, rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

DA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Findo o prazo deste contrato, mas prorrogada a locação com anuência expressa da **LOCADORA**, reputar-se-ão prorrogadas e em vigor todas as cláusulas e condições ora pactuadas, com exceção do prazo, valor locatício mensal e dos valores dos repasses dos encargos contratuais, regulando as relações entre as partes até o final e a efetiva desocupação do imóvel locado, todavia obriga-se o **LOCATÁRIO**, com_{7/9}

antecedência mínima de 30 (trinta) dias do final da vigência deste contrato a firmar contrato aditivo nas condições que as partes estipularem de acordo com a legislação vigente à época.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Sendo a locação destinada à atividade comercial supra, sempre que houver alteração no seu contrato social, o **LOCATÁRIO** obriga-se a comunicar por escrito a **LOCADORA** ou seu representante, apresentando cópia autenticada do referido instrumento de alteração para aprovação da continuidade do contrato de locação sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comportar o processo de execução será pela ação judicial competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários de advogado que o credor constituir para ressalva de seus direitos, sempre na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa ou da condenação, assim como judiciais e extrajudiciais que se verificarem. Caso o valor reclamado seja pago antecipadamente e mesmo, tenha o reclamante usado os serviços profissionais de advogado, obriga-se o devedor a pagar os honorários, à base de 10% (dez por cento) sobre o valor devido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Caso o **LOCATÁRIO** abandone o imóvel, deixando-o livre de pessoas e coisas, fica a **LOCADORA** autorizada a ocupá-lo, inclusive com arrombamento das portas, independentemente de qualquer ação de imissão de posse ou mesmo formalidade, devendo praticar tal ato na presença de duas testemunhas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA; Caso o **LOCATÁRIO** resolva desocupar o imóvel objeto, obriga-se a comunicar sua intenção, por escrito a **LOCADORA** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. E por ocasião da restituição do imóvel o **LOCATÁRIO** comunicará também por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias, para previa vistoria. Após o término do contrato, no caso da **LOCADORA** pedir para desocupar o imóvel, o **LOCATÁRIO** será comunicado por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: Em caso de eventual procedimento judicial ou extrajudicial o **LOCATÁRIO** autoriza no presente contrato, que em caso de citação, notificação ou intimação de qualquer deles, estas se efetivarão mediante correspondência com aviso de recebimento. Em caso de pessoa jurídica ou firma individual, esta efetivará, além de correspondência com aviso de recebimento, também mediante fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, aplicando-se, desta forma, o disposto no Artigo 58, inciso IV, da Lei no. 8245, de 18/outubro/1991.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA : A **LOCADORA** enviará os boletos bancários para pagamentos dos aluguéis e encargos mensais oriundos do presente contrato a **LOCATÁRIA**.

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI.

Parágrafo Único: Caso o **LOCATÁRIO** não receba em tempo hábil o aviso para pagamento do aluguel e encargos, será enviada a segunda via através de email, fac-símile ou portador para efetuar o pagamento antes do vencimento, conseqüentemente sem multa.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA ; Em caso de desapropriação do imóvel locado, desobrigar-se-á a **LOCADORA** de todas as cláusulas deste contrato, ressalvando-se tão somente o **LOCATÁRIO**, a faculdade de pleitear do poder expropriante, a indenização que porventura tiver direito.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA: Nenhuma intimação de qualquer dos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal, constituirá motivo hábil para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou mesmo pedir rescisão do presente contrato, ressalvada prévia vistoria judicial que prove a construção causar risco à integridade física de seus ocupantes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: As partes elegem para dirimirem quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, o Foro da Comarca de São Paulo, por ser o domicílio do Foro da localização do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja correndo por conta do vencido, todas as despesas e custas extrajudiciais e judiciais e honorários advocatícios do patrono da parte vencedora, no percentual de 10% (dez por cento), obrigando o presente contrato de locação não só as partes contratantes, como seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

E assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento que é feito em 02 (duas) vias de igual teor, valor, e forma, depois de lido e achado conforme em todos os seus dizeres, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 28 de Agosto de 2019.

LOCADORA: CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

LOCATÁRIO ESTALEIRO PARTICIPAÇÕES EIRELI
TIAGO HIDEKI DANTAS SIMÕES

TESTEMUNHAS:

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI.

LUCILA FERREIRA AUGUSTO
CPF/MF nº 645.804.078-49