

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

E assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento que é feito em 2 (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, 09 de Janeiro de 2019

LOCADORA: CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI.

LOCATÁRIO: XIANYUAN ZENG

TESTEMUNHAS:

LUCILA FERREIRA AUGUSTO
CPF/MF 645.804.078-49

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCATÁRIO não poderá transferir, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita da **LOCADORA** devendo, no caso de ser dado tal consentimento, providenciar devida e oportunamente junto aos ocupantes, para que o imóvel esteja desimpedido no termo final do presente contrato.

DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O LOCATÁRIO obriga-se a pagar mensalmente todas as contas de luz, 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 de suas obrigações por ocasião da entrega das contas por ele pagas, especialmente as que se referirem ao período final da locação, ficando certo que o aluguel mensal incidirá até a data da efetiva entrega de tais contas de consumo de luz, integralmente pagas. O mesmo será exigido em relação às eventuais taxas, ora não previstas que venham a ser criadas por Órgãos Públicos.

Parágrafo Primeiro: Dentro de quinze dias da vigência deste contrato o **LOCATÁRIO** é obrigado 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 e a responder pelos débitos anteriores.

Parágrafo Segundo: 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 rateio de despesas.

DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O LOCATÁRIO deposita em mãos da **LOCADORA** a importância de R\$ 3.180,00 (Três Mil, Cento e Oitenta Reais), correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes, a título de caução, de conformidade com o § 2º, do artigo 38, da Lei nº 8.245/91, que será depositada em conta poupança, junto ao Banco Santander, em nome da **LOCADORA** e restituída no término da presente locação, se não houver débitos de aluguéis, encargos, danos e prejuízos nos bens moveis e imóveis que recaiam sobre o imóvel locado.

DA MULTA CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica estipulada a multa contratual de valor equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, a qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, preservando-se à parte inocente a faculdade de considerar, simultaneamente, rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

da **LOCADORA** devidamente acompanhado do **LOCATÁRIO**, quando serão apurados e avaliados eventuais estragos causados pelo uso do mesmo, aquilatados com base no **TERMO DE VISTORIA INICIAL** e demais cláusulas do presente contrato. A reparação ou indenização dos estragos ficará sob a responsabilidade e custos do **LOCATÁRIO**, podendo a **LOCADORA** recusar o recebimento das chaves caso o **LOCATÁRIO** negue-se 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**.

CLÁUSULA NONA: O **LOCATÁRIO** tem o prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento das chaves, para comunicar à **LOCADORA** possíveis defeitos ou estragos encontrados no imóvel locado que porventura não constem do **TERMO DE VISTORIA INICIAL** referido na cláusula quinta do presente contrato, sendo certo que o seu não pronunciamento escrito neste prazo implicará no reconhecimento de que o imóvel lhe 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: 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 PRIMEIRA: Fica expressamente vedado ao **LOCATÁRIO** promover edificações, modificações, alterações, acréscimos ou diminuições no imóvel locado sem prévia e escrita autorização da **LOCADORA**. No caso de ser dado tal consentimento ao **LOCATÁRIO** expressamente manifesta sua renúncia quanto ao direito de retenção ou indenização por tais benfeitorias autorizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O **LOCATÁRIO** outorga à **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 em dita notificação, proceder ao reparo ou reconstituição do imóvel ao seu estado original, sob pena de, além de caracterizar infração contratual, incidir na multa diária a ser fixada na referida notificação.

DO USO DO IMÓVEL

4/8

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

ainda convencionado que, caso a lei o permita, os 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** expressa concordância com a sua aplicação, independentemente de qualquer prévio aviso.

Parágrafo Primeiro: Caso o índice adotado for negativo à época do reajuste, o valor do aluguel será mantido sendo que em hipótese alguma serão aplicados índices negativos que diminuam o valor vigente.

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 na época e nos valores aplicados pelos Órgãos competentes.

DA INADIMPLÊNCIA

CLÁUSULA QUINTA: 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 previsto, incidirá também atualização monetária **PRO RATA DIE**, a ser calculada pelos índices do IGP-M da Fundação Getulio Vargas, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês computado 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

DO ESTADO GERAL E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SEXTA: O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, devendo 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.

CLÁUSULA SÉTIMA: 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, comprometendo-se a restituí-lo à **LOCADORA** no mesmo estado em que o recebeu.

CLÁUSULA OITAVA: A restituição das chaves do imóvel ora locado estará condicionada à prévia vistoria que será efetuada pelo representante e/ou preposto

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL** do **imóvel localizado à Rua Paula Souza, 45 Apto.25, 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 - inciso II, da Lei Federal n. 8245/91(Leis de Locação de Imóveis Urbanos) implicando ainda, na retomada do imóvel, nos termos do inciso II, do 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.

DO PRAZO

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, com **início em 10/01/2019 e término em 09/01/2020**, 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.

DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.060,00 (Hum Mil e Sessenta Reais)** mais o rateio de despesas que, nesta data, é de **R\$ 740,00(Setecentos e Quarenta Reais)**,rateio reajustado anualmente em Setembro, incluso IPTU do ano corrente, SABESP e seguro de incêndio, totalizando o valor **de R\$ 1.800,00(Hum Mil e Oitocentos Reais)** a ser pago até o dia 05(cinco) do mês subsequente ao vencido, vencendo-se o primeiro em 05 de Fevereiro de 2019, constante no item V do Quadro Resumo.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUARTA: 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 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, que fará a opção pelo índice que melhor lhe aprouver, desde que autorizado pela legislação pertinente. Fica

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

DO QUADRO RESUMO

I - DAS PARTES CONTRATANTES

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 61.519.666/0001-45, estabelecida nesta Cidade, Comarca e Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 716 conj.44 – Bairro Itaim Bibi – CEP 04532-002, representada por sua administradora, conforme cláusula 6ª do Contrato Social, proprietária do imóvel objeto da locação, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

XIANYUAN ZENG, Chinês, casado, empresário, portador do passaporte EB7387572, inscrito no CPF/MF sob o nº 704.274.346-61, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Paula Souza, 45 Apto.25 São Paulo doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

GARANTIA: Depósito Caução

II – DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO – Imóvel residencial, localizado à Rua Paula Souza, 45 Apto. 25 – São Paulo – SP.

III – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO – Para fins residenciais.

IV – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

- 1) Prazo da locação de 12 (doze) meses.
- 2) Início da locação: 10/01/2019.
- 3) Término da locação: 09/01/2020

V – DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

- 1) Valor do aluguel mensal: R\$ 1.060,00 (Hum Mil e Sessenta Reais).
- 2) Periodicidade do reajuste do valor locatício: anual.
- 3) Índice de reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas).
- 4) Encargos: rateio de despesas (IPTU, Sabesp e seguro contra incêndio).
- 5) Multa contratual: 3 (três) aluguéis vigentes à época.
- 6) Prazo de pagamento: até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido.
- 7) Forma de pagamento: boleto bancário.