

0. contábil: 112.10.0809-7

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

Eletronano:

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

RESIDENCIAL

ENDEREÇO	Rua Paula Souza 45 - apto 14		
PRETENDIDO R\$	620,00	VALOR DA LOCAÇÃO	—
	548,00	PROPOSTO R\$	—
CONDOMÍNIO R\$	305,00	TOTAL R\$	925,00
DATA VENCIMENTO DO BOLETO	10		
PERÍODO DA LOCAÇÃO	30	MESES	
INÍCIO	24/12/2009	TÉRMINO	10/10/2011

LOCATÁRIO	JIN BANGJIAN				
ENDEREÇO	Rua Paula Souza 45 - apto 14				
TELEFONES RES.	—	COML.	3329-9817		
CELULAR	8698-6922	E-MAIL			
RFC	V.462280-G	CPF	232.783.978.51	ESTADO CIVIL	Casado
PROFISSÃO	vendedor autônomo	RENDAS R\$			
ENDEREÇO COMERCIAL	Rua 25 de Marco Shopping 25. loja A1-04				

GARANTIA DA LOCAÇÃO			
DEPÓSITO CAUÇÃO			
VALOR R\$	1.860,00		
POUPANÇA N°	21771 863-5 - 18 B/09	BANCO	Real

OBSERVAÇÃO: Apto 14: Aluguel anterior: R\$ 548,00. Nova locação: R\$ 620,00. JIN já mora no apto 14, por isso a Sra. Clélia autorizou cobrar aluguel R\$ 620,00. 16/12/09.

91

19/3/09

DIRETORIA



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 10º SUBDISTRITO BELENZINHO

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 1º SUBDISTRITO
RUA SILVA JARDIM, 86 - CEP: 03057-070 - BELENZINHO - SÃO PAULO / SP - FONE/FAX (11) 2695-9133
Flavia Vitollo Dinamarco *Nilza Barbosa Bravo*
Substituta

Flavia Vitojo Dinamarco
Oficial

Reconheço por semelhança a firma de CLEIA MARIA ERNENNE ARAUJO PINTO e JORGE MARCOS GRACIOSO, em documento com valor econômico, dou fé.

São Paulo, 24 de abril de 2009.

Em testo da verdade. [1996444812155500151206-0141]

JAIME BRANDÃO CRUZ FILHO - Substituto [Qtd 2] Total R\$ 9,60]
Sel(s) - 1 Atos:108944-0304199-108944-0304200



ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

a segunda via do aviso em seu escritório no endereço do rodapé até o último dia do prazo de pagamento, vez que, se assim não proceder, e ocorrer o atraso, incidirá nas sanções previstas neste contrato.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Nenhuma intimação de qualquer dos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal, constituirá motivo hábil para ao **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 VIGÉSIMA SEXTA: 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 a 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 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, 13 de março de 2009

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

CLÉLIA MARIA ERWENNE ARAÚJO PINTO

JORGE MARCOS GRACIOSO

5º Oficial Reg. Civil P. N.
Subd. Sta. Efigênia



JIN BANGJIAN

TESTEMUNHAS:

SIMONE CALLEGARE

CPF/MF nº 078.103.228-85

ADEMIR PUIM

CPF/MF nº 420.468.748-20

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

fornecedores, clientes e demais pessoas que se utilizarem o imóvel que obrigam-se a cumpri-lo, inclusive pelos demais, na qualidade de responsáveis, como se aqui fora transrito, principalmente em relação a toldos, placas, letreiros e reclames, antenas de rádio, telefonia celular e televisão que, mesmo quando permitidos, dependem ainda de aprovação e autorização por escrito, inclusive da Prefeitura Municipal de São Paulo e/ou de outro órgão competente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: 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 seus honorários, na base de 10% (dez por cento), sobre o valor devido.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Caso o **LOCATÁRIO** resolva desocupar o imóvel objeto do presente contrato o mesmo obriga-se a comunicar a sua intenção, por escrito, à **LOCADORA** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. E por ocasião da restituição do imóvel o **LOCATÁRIO** comunicará também por escrito com antecedência de 5 (cinco) dias para a prévia vistoria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Num eventual procedimento judicial ou extrajudicial o **LOCATÁRIO** autoriza com suas assinaturas no presente contrato que, em caso de citação, notificação ou intimação de qualquer deles, estas efetivar-se-ão 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 TERCEIRA: Se a **LOCADORA** optar por receber os aluguéis mensais e encargos locatícios oriundos do presente contrato através de pagamento via rede bancária, cujos recibos serão previamente remetidos por via postal e as despesas contraídas com o envio dos avisos mais as despesas bancárias serão repassadas ao **LOCATÁRIO** juntamente com o aluguel.

Parágrafo Único: Caso o **LOCATÁRIO** não receba em tempo hábil o aviso para pagamento do aluguel e consectários deverá contatar a administradora para retirar

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

Parágrafo Primeiro: 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 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\$ 1.860,00 (um mil, oitocentos e sessenta reais) como caução para garantia de aluguéis, importância essa que será depositada em caderneta de poupança, que será corrigida de acordo com a Lei e somente será restituída no término da presente locação se não houver débitos locatícios referentes a aluguéis e encargos nem danos ou estragos no imóvel apurados na entrega das chaves, mesmo depois de findo o contrato.

Parágrafo Único - Havendo depósito e o valor da caução não for suficiente para a satisfação integral do crédito da **LOCADORA**, pelo que faltar, o **LOCATÁRIO** responderá sob pena de lhe ser proposta ação judicial.

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.

DA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Findo o prazo deste contrato, mas prorrogada a locação com anuênciam 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 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 DÉCIMA OITAVA: Caso o imóvel locado seja prédio de apartamentos, habitação coletiva ou prédio de condomínio residencial fica fazendo parte integrante deste contrato o regulamento interno do prédio ou, na sua falta, o de uso dos administradores, que obriga o **LOCATÁRIO**, seus representes,

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

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 o **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

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.

Parágrafo Único: O imóvel ora locado é exclusivamente para uso residencial do Sr. Jin Bangjian e da sua esposa, Sra. Lin Huan, não podendo ser desvirtuada a sua finalidade, sob pena de rescisão 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.

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

CLÁUSULA QUINTA: DA INADIMPLÊNCIA – 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 incidirá atualização monetária “**PRO RATA DIE**” a ser calculada pelos índices da Tabela de Cálculos da Justiça Estadual de São Paulo 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 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 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 e 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



ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL** do imóvel localizado à **Rua Paula Souza nº 45, apartamento nº 14, Luz, 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.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de **30 (trinta) meses**, com **início em 2/4/2009 e término em 1º/10/2011**, 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\$ R\$ 620,00 (seiscientos e vinte reais)** mais o rateio de despesas, que nesta data é de **R\$ 305,00 (trezentos e cinco reais)**, incluso IPTU do ano corrente, SABESP e seguro de incêndio, totalizando o valor **de R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais)** a ser pago até o dia 1 (um) do mês subsequente ao vencido, vencendo-se o primeiro em 1º de maio de 2009, constante no item V do Quadro Resumo.

CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE DO ALUGUEL: 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 aprovou, desde que autorizado pela legislação pertinente. Fica 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 Único – 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.

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

DO QUADRO RESUMO

I - DAS PARTES CONTRATANTES

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 61.519.666/0001-45, estabelecida nesta Cidade, Comarca e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Silva Leme, nº 60 – Bairro Belenzinho – CEP: 03047-020, representada pelos sócios Dra. **CLÉLIA MARIA ERWENNE ARAÚJO PINTO**, brasileira, casada, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.519.503-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 476.412.158-15 e **JORGE MARCOS GRACIOSO**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.432.573-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 024.670.998-73, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

JIN BANGJIAN, chinês, casado, vendedor autônomo, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro RNE nº V-462280-G, Classificação Permanente, com validade até 01/08/2016, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.783.978-51, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Paula Souza nº 45, apto 14, Luz - fone 11- 8698-6922, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

GARANTIA: POUPANÇA CAUÇÃO.

II – DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO – Imóvel residencial localizado à Rua Paula Souza nº 45 – apartamento nº 14 – Luz – São Paulo – SP.

III – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO – Para fins residenciais.

IV – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

- 1) Prazo da locação de 30 (trinta) meses.
- 2) Início da locação: 2/4/2009.
- 3) Término da locação: 1º/10/2011.

V – DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

- 1) Valor do aluguel mensal: R\$ 620,00 (seiscentos e vinte 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 1 (um) do mês subsequente ao vencido.
- 7) Forma de pagamento: boleto bancário.