

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

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, 12 de Setembro de 2019

Orcal Reg Civil P.R.N.
Subd. Sta. Efignéia
Orcal Reg Civil P.R.N.
Subd. Sta. Efignéia

LOCADORA: CASTANHEIRO PATRIMONIAL LTDA.

RUI KUN CHEN

LOCATÁRIO: RUIKUN CHEN

TESTEMUNHAS:

IRLAN ALVES DOS SANTOS
CPF/MF 286.778.028.43

LUCILA FERREIRA AUGUSTO
CPF/MF 645.804.078-49



8/8

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Caso o **LOCATÁRIO** resolva desocupar o imóvel objeto do presente contrato a mesma 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 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 necessárias 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: A **LOCADORA** enviará os boletos bancários para pagamentos dos aluguéis e encargos mensais oriundos do presente contrato ao **LOCATÁRIO**. Caso o **LOCATÁRIO** não receba em tempo hábil o aviso para pagamento do aluguel e encargos, deverá contatar a administradora para retirar 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 o **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 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 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



CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

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 anuênciia 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 representantes, fornecedores, clientes e demais pessoas que se utilizarem o imóvel que se obrigam a cumpri-lo, inclusive pelos demais, na qualidade de responsáveis, como se aqui fora transcrito, 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 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\$ 3.300,00 (Três Mil e Trezentos Reais), correspondente a 3 (três) aluguers 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,

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

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 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: O **LOCATÁRIO** 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.



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.22, 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 **24 (vinte e quatro) meses**, com **início em 15/09/2019 e término em 14/09/2021**, 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.

DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.100,00 (Hum Mil e Cem Reais)** mais o rateio de despesas que, nesta data, é de **R\$ 706,50(Setecentos e Seis Reais e Cinquenta Centavos)**,rateio reajustado anualmente em Setembro, incluso IPTU do ano corrente, SABESP e seguro de incêndio, totalizando o valor **de R\$ 1.806,50(Hum Mil, Oitocentos e Seis Reais e Cinquenta Centavos)** a ser pago até o dia 05(cinco) do mês subsequente ao vencido, vencendo-se o primeiro em 05 de Setembro de 2018, 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

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

DO QUADRO RESUMO

I - DAS PARTES CONTRATANTES

CASTANHEIRO PATRIMONIAL EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 61.519.666/0001-45, com sede na Rua Bandeira Paulista, 716, conjunto 44, Itaim Bibi, São Paulo, CEP 04532-002, representada por sua administradora, conforme cláusula 6ª do Contrato Social, proprietária do imóvel objeto da locação, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

RUIKUN CHEN, Chinês, casado ,empresário, portador da cédula de identidade RNM F0066731-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 620.134.123-47, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Paula Souza, 45 Apto.22 São Paulo doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

GARANTIA: Depósito Caução

II – DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO – Imóvel residencial, localizado à Rua Paula Souza, 45 Apto. 22 – São Paulo – SP.

III – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO – Para fins residenciais.

IV – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

- 1) Prazo da locação de 24 (vinte e quatro) meses.
- 2) Início da locação: 15/09/2019.
- 3) Término da locação: 14/09/2021

V – DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

- 1) Valor do aluguel mensal: R\$ 1.100,00(Hum Mil e Cem 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.

1/8