

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: JOSE ROBERTO BIMBAT, BRASILEIRO, CASADO, METALURGICO, portador da cédula de identidade R.G. nº 23.190.181-1 e CPF/MF nº 123.352.268/00, Residente na Rua Carlos Gomes, 130 Vila Bom Jesus em Leme/SP.

LOCATÁRIO: ASSOCIAÇÃO CORPORAÇÃO MUSICAL MAESTRO ANGELO COSENTINO, CNPJ: 06.259.724.0001/30, representada pelo seu presidente: CARLOS ALBERTO JUSTINO, BRASILEIRO, CASADO, MÚSICO, portador da cédula de identidade R.G. nº 25.586.139-4, e CPF/MF nº 123.720828/92, Residente na Rua Adelino Gomes Caetano, 903, Bairro Bela Vista em Leme/SP.

- **CLÁUSULA PRIMEIRA:** O objeto deste contrato de locação é o imóvel Comercial, situado à Rua Carlos Gomes, 130 – SALA 1, Bairro Bom Jesus, CEP 13.610-480, em Leme/SP.
- **CLÁUSULA SEGUNDA:** O prazo da locação é de 12 meses, iniciando-se em 01/01/23 com término em 31/12/23, independentemente e aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.
- **CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal, deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, no local indicado pelo LOCADOR, é de R\$ 550,00 (Quinhentos e Cinquenta Reais) mensais, reajustados anualmente, de conformidade com a variação do IGP-M apurada no ano anterior, e na sua falta, por outro índice criado pelo Governo Federal e, ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajuste este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.
- **CLÁUSULA QUARTA:** O LOCADOR será responsável por todos os tributos incidentes sobre o imóvel bem como despesas ordinárias de condomínio, e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, arcando também com as despesas provenientes de sua utilização seja elas, ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços.
- **CLÁUSULA QUINTA:** Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros mensais de 1% (um por cento) do montante devido.
- **CLÁUSULA SEXTA:** Fica ao LOCATÁRIO, a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma correrão por conta do mesmo. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.
- **PARÁGRAFO ÚNICO:** O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento devendo observar o que consta no termo de vistoria.
- **CLÁUSULA SÉTIMA:** O LOCATÁRIO declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso.

- **CLÁUSULA OITAVA:** O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- **CLÁUSULA NONA:** Em caso de sinistro parcial ou total do prédio, que impossibilite a utilização do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial; no caso de incêndio parcial, obrigando a obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensa a sua vigência e reduzida a renda do imóvel durante o período da reconstrução à metade do que na época for o aluguel, e sendo após a reconstrução devolvido o LOCATÁRIO pelo prazo restante do contrato, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.
- **CLÁUSULA DÉCIMA :** Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.
- **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** No caso de alienação do imóvel, obriga-se o LOCADOR, dar preferência ao LOCATÁRIO, e se o mesmo não utilizar-se dessa prerrogativa, o LOCADOR deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.
- **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** È facultado ao LOCADOR vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.
- **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.
- **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade de Leme/SP, para a propositura de qualquer ação.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em duas (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com duas testemunhas, a todos os presentes.

Leme, 27 de Dezembro de 2022.



JOSE ROBERTO BIMBAT
LOCADOR



CARLOS ALBERTO JUSTINO
REPRESENTANTE/LOCATÁRIO



DINIZ GILSON PARIZ
TESTEMUNHA 1
CPF 261.546.588/00



CLAUDIO FRANCISCO DA ROCHA
TESTEMUNHA 2
CPF 263.705.201/09