

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA, CNPJ 89178180/0001-00**, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o **Sr. HANS BAUMANN, RG 4003135045, CPF 000432490/00**, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **IGAL VISCHNEVETZKI ME, CNPJ 14426705/0001-80**, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pelo Sr. **IGAL VISCHNEVETZKI, RG 7096977091, CPF 833683100-20**, doravante chamado **LOCATÁRIO**, declaram terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

**1<sup>a</sup>** O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para **IGAL VISCHNEVETZKI** o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia **23 de janeiro de 2012** e término em **23 de janeiro de 2013**.

- a) Findo o prazo estipulado, se o locatário continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pelo locatário.
- b) O locatário poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula 13<sup>a</sup>.
- c) A dependência locada, à exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo do locatário na faixa de horário descrita no item acima, podendo o locatário ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
- d) Cabe ao locatário a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

**2<sup>a</sup>** O aluguel mensal é de R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais), pagável em moeda corrente nacional até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, na forma indicada pelo locador.

- a) No período que vai do início da vigência deste contrato até o dia 29 de fevereiro de 2012, será cobrado, excepcionalmente, valor como sinal de preferência de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês. A partir de 1º de março de 2012, o valor do aluguel passa a ser o mencionado nesta cláusula: R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais).
- b) Não sendo efetuado o pagamento do locativo e encargos dentro do prazo contratado, o valor será corrigido pela variação acumulada do IGP-M/FGV até o dia do efetivo pagamento, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Passando a cobrança a ser efetuada por advogado, caberá à locatário a despesa com os honorários advocatícios, os quais em caso de ajuizamento de ação de cobrança será de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.
- c) Correrão por conta do locatário, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

**3<sup>a</sup>** O valor do aluguel será reajustado anualmente, ou no menor prazo que vier a ser

estipulado pelo Governo Federal, de acordo com os índices oficiais e, na falta destes, por índices que refletem a inflação no período, dentre estes o de percentual mais elevado.

4<sup>a</sup> O espaço é locado, exclusivamente, para uso do locatário com os fins definidos na Cláusula 1<sup>a</sup>, sendo vedada a alteração de destinação, a cessão, transferência, empréstimo ou sublocação do espaço, no todo ou em parte, salvo prévia, escrita e expressa autorização do locador, sob pena de rescisão do contrato por infração legal e contratual, incidindo o locatário, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatício.

- a) O locatário se obriga a respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que venham perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública.
- b) O locatário se obriga a manter regularizadas todas as licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresso consentimento do locador, não fazendo o locatário jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) Incluem-se às restrições do item acima a exposição de publicidade, afixação de cartazes, *banners*, ou qualquer outra peça que atente contra a identidade visual do Clube de Cultura.

5<sup>a</sup> Os equipamentos de propriedade do locador existente nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pelo locatário em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6<sup>a</sup> Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta do locatário, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pelo locatário sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7<sup>a</sup> Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá o locatário devolver o espaço ao locador pagando multa conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8<sup>a</sup> No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, o locatário se obriga a comunicar por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, a entrega do espaço, sob pena de pagamento do aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

- a) Por ocasião do término da locação, proceder-se-á uma vistoria para apurar as condições físicas do espaço e equipamentos. A partir desta vistoria, reduzida a termo, terá o locatário o prazo de 15 (quinze) dias para efetuar os reparos que se fizerem necessários. Caso não efetuados, promoverá o locador os reparos, sendo devidos, até o término dos reparos necessários, os aluguéis, encargos e demais despesas decorrentes.

9<sup>a</sup> A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do aluguel.

10<sup>a</sup> Cabe ao locatário verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11<sup>a</sup> O locador poderá, independentemente da vontade do locatário, utilizar o espaço compreendido pela recepção e *lounge* para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1<sup>a</sup>, item b.

12<sup>a</sup> Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de economato, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pelo locatário, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pelo locatário.

13<sup>a</sup> O locatário poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia autorização do locador, observadas as condições abaixo.

- a) Não poderão ser promovidos eventos de natureza político-partidária, xenofóbica, homofóbica ou de qualquer outro tipo que agridam o Estatuto Social do Clube de Cultura e seu Regulamento Interno.
- b) O nome do locador deverá sempre constar na condição de co-promotor em todo material de divulgação de eventos promovidos pelo locatário.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 150,00 (cento e cinqüenta reais) para cada evento promovido pelo locatário que ultrapasse o horário das 20h00min, sendo esta a única remuneração a que o locador terá direito. Tais taxas serão incorporadas ao demonstrativo de aluguel seguinte ao evento.
- d) O valor da taxa supracitada será reajustado anualmente segundo os índices mencionados no parágrafo 3º.
- e) Tanto locador quanto locatário devem comunicar a outra parte sobre a realização de eventos no espaço locado com antecedência mínima de 7 (sete) dias. No caso de datas conflituosas, a prioridade de realização será sempre do locador.

14<sup>a</sup> É de inteira responsabilidade do locatário o pagamento de salários e o recolhimento dos encargos sociais e demais ônus previstos em lei ou que venham a ser criados relativamente a seus empregados.

15<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço do locatário ou seu cliente.

16<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade do locatário mantidos em suas dependências.

17<sup>a</sup> Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. BERNARDO ARENZON, **BRASILEIRO, CASADO, APOSENTADO, CPF 02376172004 , RG 5051829918, residente à RUA FELIPE CAMARÃO, 717/41**, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pelo locatário.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) O locatário e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo o prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, o locatário se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18<sup>a</sup> Fica acordado e esclarecido que:

- a) O recibo do aluguel é válido tão somente para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria.
- b) Não poderá o locatário sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o

- 7
- pretexto de não ter sido atendida em alguma exigência ou solicitação feita.
- c) Salvo declaração escrita do locador, quaisquer tolerâncias por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato.
  - d) Nas ações de desocupação por falta de pagamento não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.
  - e) O locador notificará por escrito o locatário de preposto por ele designado para servir de interlocutor entre as partes. Somente esta pessoa terá autoridade para atuar em nome do locador quanto a exigências, permissões, concessões, e demais assuntos envolvendo as partes.

19<sup>a</sup> O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

20<sup>a</sup> As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo do locatário.

As partes elegem o Foro Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir eventuais questões relativas ao presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente juntamente com duas testemunhas instrumentais.

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012.

---

CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89178180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490-00

---

IGAL VISCHNEVETZKI ME  
Locatário  
CNPJ 14426705/0001-80  
Igal Vischnevetzki  
CPF 833683100-20

---

BERNARDO ARENZON  
Fiador  
CPF 02376172004

Testemunhas:

---

---



55 ANOS EM DEFESA DA CULTURA  
RAMIRO BARCELOS - 1853 (FERREÓ)  
Fone: 3331-6720  
FUNDADO EM 30/5/1950

## TERMO DE CESSÃO DE USO

Pelo presente Termo de Cessão de Uso, de um lado **CLUBE DE CULTURA, CNPJ 89.178.180/0001-00**, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o **Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00**, doravante chamado **CEDENTE**, e de outro lado, **IGAL VISCHNEVETZKI ME, CNPJ 14426705/0001-80**, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pelo Sr. **IGAL VISCHNEVETZKI, RG 7096977091, CPF 833683100-20**, doravante chamado **CESSIONÁRIO**, estabelecem entre si, a cessão de uso de equipamentos pertencentes ao Cedente pelas cláusulas e condições que seguem.

1<sup>a</sup> Este Termo passa a fazer parte integrante e complementar do Contrato de Locação de Espaço firmado entre o cedente e a cessionária em 23 de janeiro de 2012.

2<sup>a</sup> A validade deste Termo é a mesma do contrato supra referido, ao término da qual pode ser revalidado, alterado no todo ou em parte ou anulado.

3<sup>a</sup> Os equipamentos marcados com (IV) na listagem da Cláusula 5<sup>a</sup>, fazem parte da identidade visual do Clube de Cultura, não podendo deles a cessionária dispor livremente. Qualquer alteração nos atributos (posicionamento, uso, quantidade, etc.) dos mesmos somente será possível com expressa autorização do cedente.

4<sup>a</sup> Os equipamentos são cedidos na condição em que se encontram, devendo ser retornados ao cedente ao término do Contrato de Locação referido na Cláusula 1<sup>a</sup>, ou a qualquer momento durante a validade do contrato, respeitado o disposto na Cláusula 3<sup>a</sup>, em condições idênticas às que foram recebidas.

5<sup>a</sup> Cabe ao cessionário a manutenção dos bens cedidos, assegurando aos mesmos, de forma permanente, boas condições de uso.

6<sup>a</sup> Os equipamentos de propriedade do cedente são os que seguem:

- a) No bar:
  - 1 (um) balcão de alvenaria e madeira, com ladrilhos e 7 (sete) tampos de mármore (IV);
  - 1 (um) freezer expositor, marca Gelopar (IV);
  - 6 (seis) bancos altos laminados com cerejeira, com encosto, marca Thonart;
  - 2 (duas) prateleiras de canto, brancas.
- b) No lounge:
  - 9 (nove) mesas com laminado cerejeira, marca Thonart;
  - 36 (trinta e seis) cadeiras com laminado cerejeira, marca Thonart;
  - 3 (três) luminárias tipo spot, brancas;
  - 2 (dois) espelhos nas medidas 2,26 x 1,60 m (IV);
  - 1 (um) quadro de avisos nas medidas 0,90 x 0,60 m;
  - 19 (dezenove) pôsteres de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV).
- c) Na cozinha:
  - 1 (um) fogão industrial de 2 (duas) bocas, a gás, marca Tron;
  - 1 (uma) coifa industrial;
  - 2 (dois) armários aéreos de 3 (três) portas cada, brancos;
  - 1 (um) botijão de GLP de 13 kg.

- d) Na recepção:
- 5 (cinco) pôsteres de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV);
  - 1 (um) quadro de avisos nas medidas 1,80 x 1,90 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,85 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,60 m (IV).
- e) No banheiro feminino:
- 2 (duas) luminárias tipo spot, brancas;
  - 1 (uma) luminária de parede tipo drops;
  - 1 (uma) papeleira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 2 (duas) cubas;
  - 1 (um) espelho com moldura verde.
- f) No banheiro masculino:
- 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (uma) papeleira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 1 (uma) cuba.

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012.

---

CLUBE DE CULTURA  
Cedente  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00

---

IGAL VISCHNEVETZKI ME  
Cessionário  
CNPJ 14426705/0001-80  
Igal Vischnevetzki  
CPF 833683100-20



*[Handwritten signatures]*

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA, CNPJ 89178180/0001-00**, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Vice-Presidente, o **Sr. AIRAN MILITITSKY AGUIAR, RG 1076562981, CPF 005172430-83**, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **IGAL VISCHNEVETZKI ME, CNPJ 14426705/0001-80**, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pelo Sr. **IGAL VISCHNEVETZKI, RG 7096977091, CPF 833683100-20**, doravante chamado **LOCATÁRIO**, declararam terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

1<sup>a</sup> O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para **IGAL VISCHNEVETZKI** o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia **23 de janeiro de 2012** e término em **23 de janeiro de 2013**.

- a) Findo o prazo estipulado, se o locatário continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pelo locatário.
- b) O locatário poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula 13<sup>a</sup>.
- c) A dependência locada, à exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo do locatário na faixa de horário descrita no item acima, podendo o locatário ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
- d) Cabe ao locatário a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

2<sup>a</sup> O aluguel mensal é de R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais), pagável em moeda corrente nacional até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, na forma indicada pelo locador.

- a) No período que vai do início da vigência deste contrato até o dia 29 de fevereiro de 2012, será cobrado, excepcionalmente, valor como sinal de preferência de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês. A partir de 1º de março de 2012, o valor do aluguel passa a ser o mencionado nesta cláusula: R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais).
- b) Não sendo efetuado o pagamento do locativo e encargos dentro do prazo contratado, o valor será corrigido pela variação acumulada do IGP-M/FGV ate o dia do efetivo pagamento, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Passando a cobrança a ser efetuada por advogado, caberá à locatário a despesa com os honorários advocatícios, os quais em caso de ajuizamento de ação de cobrança será de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.
- c) Correrão por conta do locatário, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

3<sup>a</sup> O valor do aluguel será reajustado anualmente, em menor prazo que 120 dias.

9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre  
Av. Venâncio Aires, 1195 - Fones: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
CEP 90040-193 - E-mail: nono@nonotabelionato.com.br

### AUTENTICAÇÃO

A presente cópia reproduz fielmente o original com o qual foi conferida. Dou fé.  
EM TESTE MUNHOZ DA VERDADE  
Porto Alegre, 02 de maio de 2017 - 925775-02950 23  
Dra. Barbara Fröhlich - Escrivente autorizada

E-mail: R\$ 4,50 + Selo digital: R\$ 0,40 - 046201 1700001 14493



estipulado pelo Governo Federal, de acordo com os índices oficiais e, na falta destes, por índices que refletem à inflação no período, dentre estes o de percentual mais elevado.

4<sup>a</sup> O espaço é locado, exclusivamente, para uso do locatário com os fins definidos na Cláusula 1<sup>a</sup>, sendo vedada a alteração de destinação, a cessão, transferência, empréstimo ou sublocação do espaço, no todo ou em parte, salvo prévia, escrita e expressa autorização do locador, sob pena de rescisão do contrato por infração legal e contratual, incidindo o locatário, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatário.

- a) O locatário se obriga a respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que venham perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública.
- b) O locatário se obriga a manter regularizadas todas as licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresso consentimento do locador, não fazendo o locatário jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) Incluem-se às restrições do item acima a exposição de publicidade, afixação de cartazes, banners, ou qualquer outra peça que atente contra a identidade visual do Clube de Cultura.

5<sup>a</sup> Os equipamentos de propriedade do locador existente nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pelo locatário em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6<sup>a</sup> Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta do locatário, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pelo locatário sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7<sup>a</sup> Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá o locatário devolver o espaço ao locador pagando multa conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8<sup>a</sup> No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, o locatário se obriga a comunicar por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, a entrega do espaço, sob pena de pagamento do aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

- a) Por ocasião do término da locação, proceder-se-á uma vistoria para apurar as condições físicas do espaço e equipamentos. A partir desta vistoria, reduzida a termo, terá o locatário o prazo de 15 (quinze) dias para efetuar os reparos que se fizerem necessários. Caso não efetuados, promoverá o locador os reparos, sendo devidos, até o término dos reparos necessários, os aluguéis, encargos e demais despesas decorrentes.

9<sup>a</sup> A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do aluguel.

10<sup>a</sup> Cabe ao locatário verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11<sup>a</sup> O locador poderá, independentemente da vontade do locatário, utilizar o espaço compreendido pela recepção e lounge para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1<sup>a</sup>, item b.



9º Tabelionato

Av. Vênecio Aires, 1195 - Fones: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
CEP 90040-193 - E-mail: nono@nonotabelionato.com.br

AUTENTICAÇÃO

A presente cópia reproduz fielmente o original com o qual foi conferida. Dou fé.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Porto Alegre, 02 de maio de 2017 - 925775-02950 23

Débora Fröhlich - Escrivente autorizada

Emol: R\$ 4,80 + Selo digital: R\$ 1,40 - 0462.01.170001 14494



*(Assinatura)* 12<sup>a</sup> Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de economato, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pelo locatário, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pelo locatário.

13<sup>a</sup> O locatário poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia autorização do locador, observadas as condições abaixo.

- a) Não poderão ser promovidos eventos de natureza político-partidária, xenofóbica, homofóbica ou de qualquer outro tipo que agredam o Estatuto Social do Clube de Cultura e seu Regulamento Interno.
- b) O nome do locador deverá sempre constar na condição de co-promotor em todo material de divulgação de eventos promovidos pelo locatário.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 150,00 (cento e cinqüenta reais) para cada evento promovido pelo locatário que ultrapasse o horário das 20h00min, sendo esta a única remuneração a que o locador terá direito. Tais taxas serão incorporadas ao demonstrativo de aluguel seguinte ao evento.
- d) O valor da taxa supracitada será reajustado anualmente segundo os índices mencionados no parágrafo 3º.
- e) Tanto locador quanto locatário devem comunicar a outra parte sobre a realização de eventos no espaço locado com antecedência mínima de 7 (sete) dias. No caso de datas conflituosas, a prioridade de realização será sempre do locador.

14<sup>a</sup> É de inteira responsabilidade do locatário o pagamento de salários e o recolhimento dos encargos sociais e demais ônus previstos em lei ou que venham a ser criados relativamente a seus empregados.

15<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço do locatário ou seu cliente.

16<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade do locatário mantidos em suas dependências.

17<sup>a</sup> Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. **BERNARDO ARENZON, BRASILEIRO, CASADO, APOSENTADO, CPF 02376172004, RG 5051829918, residente à RUA FELIPE CAMARÃO, 717/41**, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pelo locatário.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) O locatário e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo o prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, o locatário se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18<sup>a</sup> Fica acordado e esclarecido que:

- a) O recibo do aluguel é válido tão somente para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria.
- b) Não poderá o locatário sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o

3

9º Tabelionato

9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre  
Av. Verâncio Aires, 1195 - Fones: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
CEP 90040-198 - E-mail: nono@nonotabelionato.com.br

AUTENTICAÇÃO

Apresente cópia reproduz fielmente o original com o qual foi conferida. Dou fé  
EM TESTE MUNHOZ DA VERDADE  
Porto Alegre, 02 de maio de 2017 - 925775-02950 23  
(Deborah Föhlich - Escrivente autorizada  
Emol.: R\$ 4,50 + Selo digital: R\$ 1,40 - 0462 01.1700001.14495



- pretexto de não ter sido atendida em algum a exigência ou solicitação feita.
- c) Salvo declaração escrita do locador, quaisquer tolerâncias por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato.
  - d) Nas ações de desocupação por falta de pagamento não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.
  - e) O locador notificará por escrito o locatário de preposto por ele designado para servir de interlocutor entre as partes. Somente esta pessoa terá autoridade para atuar em nome do locador quanto a exigências, permissões, concessões, e demais assuntos envolvendo as partes.

19<sup>a</sup> O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

20<sup>a</sup> As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo do locatário.

As partes elegem o Fórum Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir eventuais questões relativas ao presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente juntamente com duas testemunhas instrumentais.

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012.

*Airan Milititsky Aguilar*  
 CLUBE DE CULTURA  
 Locador  
 CNPJ 89178180/0001-00  
 Airan Milititsky Aguilar  
 CPF 005172430-83

*IGAL VISCHNEVETZKI ME*  
 Locatário  
 CNPJ 14426705/0001-80  
 Igal Vischnevetzki  
 CPF 833683100-20

*Bernardo Arenzon*  
 BERNARDO ARENZON  
 Fiador  
 CPF 023761720-04

**9º Tabelionato**  
 Av. Venâncio Aires, 1195 - Fones: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
 CEP 90040-193 - E-mail: tabelionato@ncnotabelionato.com.br  
 Reconheço como **ATLÉTICAS** as firmas de AIRAN MILITITSKY AGUIAR; IGAL VISCHNEVETZKI; BERNARDO ARENZON e RAFAEL KRUTER FLORES, indicadas com a seta. Dou fé.  
**EM TESTEMLHO DA VERDADE**  
 Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012  
 Madelon Bastiani Campos Duarte - Escrivente autorizada  
 Emol: R\$ 17,80 + Selo digital: R\$ 1,00 - 0462.01.1100005.08707 # 08710

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS



9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre  
 Av. Venâncio Aires, 1195 - Fones: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
 CEP 90040-193 - E-mail: nono@nonotabelionato.com.br

#### AUTENTICAÇÃO

A presente cópia reproduz fielmente o original com o qual foi conferida. Dou fé.

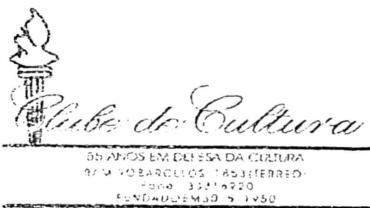
EM TESTEMLHO DA VERDADE

Porto Alegre, 02 de maio de 2017 - 925775-02950 23

Débora Fischlich - Escrivente autorizada

Emol: R\$ 4,50 + Selo digital: R\$ 1,00 - 0462.01.1700001.14496





## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA, CNPJ 89178180/0001-00**, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o **Sr. HANS BAUMANN, RG 4003135045, CPF 000432490/00**, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **IGAL VISCHNEVETZKI ME, CNPJ 14426705/0001-80**, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pelo Sr. **IGAL VISCHNEVETZKI, RG 7096977091, CPF 833683100-20**, doravante chamado **LOCATÁRIO**, declaram terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

1<sup>a</sup> O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para **IGAL VISCHNEVETZKI** o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia **23 de janeiro de 2012** e término em **23 de janeiro de 2013**.

- a) Findo o prazo estipulado, se o locatário continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pelo locatário.
- b) O locatário poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula 13<sup>a</sup>.
- c) A dependência locada, à exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo do locatário na faixa de horário descrita no item acima, podendo o locatário ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
- d) Cabe ao locatário a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

2<sup>a</sup> O aluguel mensal é de R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais), pagável em moeda corrente nacional até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, na forma indicada pelo locador.

- a) No período que vai do início da vigência deste contrato até o dia 29 de fevereiro de 2012, será cobrado, excepcionalmente, valor como sinal de preferência de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês. A partir de 1º de março de 2012, o valor do aluguel passa a ser o mencionado nesta cláusula: R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais).
- b) Não sendo efetuado o pagamento do locativo e encargos dentro do prazo contratado, o valor será corrigido pela variação acumulada do IGP-M/FGV até o dia do efetivo pagamento, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Passando a cobrança a ser efetuada por advogado, caberá à locatário a despesa com os honorários advocatícios, os quais em caso de ajuizamento de ação de cobrança será de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.
- c) Correrão por conta do locatário, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

3<sup>a</sup> O valor do aluguel será reajustado anualmente, ou no menor prazo que vier a ser

estipulado pelo Governo Federal, de acordo com os índices oficiais e, na falta destes, por índices que reflitam a inflação no período, dentre estes o de percentual mais elevado.

4<sup>a</sup> O espaço é locado, exclusivamente, para uso do locatário com os fins definidos na Cláusula 1<sup>a</sup>, sendo vedada a alteração de destinação, a cessão, transferência, empréstimo ou sublocação do espaço, no todo ou em parte, salvo prévia, escrita e expressa autorização do locador, sob pena de rescisão do contrato por infração legal e contratual, incidindo o locatário, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatício.

- a) O locatário se obriga a respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que venham perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública.
- b) O locatário se obriga a manter regularizadas todas as licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresso consentimento do locador, não fazendo o locatário jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) Incluem-se às restrições do item acima a exposição de publicidade, afixação de cartazes, *banners*, ou qualquer outra peça que atente contra a identidade visual do Clube de Cultura.

5<sup>a</sup> Os equipamentos de propriedade do locador existente nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pelo locatário em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6<sup>a</sup> Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta do locatário, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pelo locatário sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7<sup>a</sup> Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá o locatário devolver o espaço ao locador pagando muita conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8<sup>a</sup> No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, o locatário se obriga a comunicar por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, a entrega do espaço, sob pena de pagamento do aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

- a) Por ocasião do término da locação, proceder-se-á uma vistoria para apurar as condições físicas do espaço e equipamentos. A partir desta vistoria, reduzida a termo, terá o locatário o prazo de 15 (quinze) dias para efetuar os reparos que se fizerem necessários. Caso não efetuados, promoverá o locador os reparos, sendo devidos, até o término dos reparos necessários, os aluguéis, encargos e demais despesas decorrentes.

9<sup>a</sup> A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do aluguel.

10<sup>a</sup> Cabe ao locatário verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11<sup>a</sup> O locador poderá, independentemente da vontade do locatário, utilizar o espaço compreendido pela recepção e *lounge* para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1<sup>a</sup>, item b.

12<sup>a</sup> Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de economato, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pelo locatário, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pelo locatário.

13<sup>a</sup> O locatário poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia autorização do locador, observadas as condições abaixo.

- a) Não poderão ser promovidos eventos de natureza político-partidária, xenofóbica, homofóbica ou de qualquer outro tipo que agridam o Estatuto Social do Clube de Cultura e seu Regulamento Interno.
- b) O nome do locador deverá sempre constar na condição de co-promotor em todo material de divulgação de eventos promovidos pelo locatário.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 150,00 (cento e cinqüenta reais) para cada evento promovido pelo locatário que ultrapasse o horário das 20h00min, sendo esta a única remuneração a que o locador terá direito. Tais taxas serão incorporadas ao demonstrativo de aluguel seguinte ao evento.
- d) O valor da taxa supracitada será reajustado anualmente segundo os índices mencionados no parágrafo 3º.
- e) Tanto locador quanto locatário devem comunicar a outra parte sobre a realização de eventos no espaço locado com antecedência mínima de 7 (sete) dias. No caso de datas conflituosas, a prioridade de realização será sempre do locador.

14<sup>a</sup> É de inteira responsabilidade do locatário o pagamento de salários e o recolhimento dos encargos sociais e demais ônus previstos em lei ou que venham a ser criados relativamente a seus empregados.

15<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço do locatário ou seu cliente.

16<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade do locatário mantidos em suas dependências.

17<sup>a</sup> Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. BERNARDO ARENZON, **BRASILEIRO, CASADO, APOSENTADO, CPF 02376172004 , RG 5051829918, residente à RUA FELIPE CAMARÃO, 717/41**, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pelo locatário.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) O locatário e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo a prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, o locatário se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18<sup>a</sup> Fica acordado e esclarecido que:

- a) O recibo do aluguel é válido tão somente para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria.
- b) Não poderá o locatário sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o

- pretexto de não ter sido atendida em alguma exigência ou solicitação feita.
- c) Salvo declaração escrita do locador, quaisquer tolerâncias por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato.
  - d) Nas ações de desocupação por falta de pagamento não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.
  - e) O locador notificará por escrito o locatário de preposto por ele designado para servir de interlocutor entre as partes. Somente esta pessoa terá autoridade para atuar em nome do locador quanto a exigências, permissões, concessões, e demais assuntos envolvendo as partes.

19<sup>a</sup> O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

20<sup>a</sup> As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo do locatário.

As partes elegem o Foro Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir eventuais questões relativas ao presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente juntamente com duas testemunhas instrumentais.

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012.

---

CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89178180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490-00

---

IGAL VISCHNEVETZKI ME  
Locatário  
CNPJ 14426705/0001-80  
Igal Vischnevetzki  
CPF 833683100-20

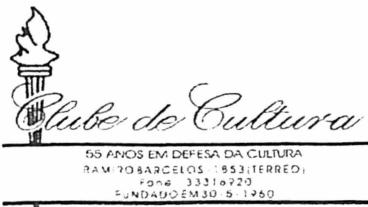
---

BERNARDO ARENZON  
Fiador  
CPF 02376172004

Testemunhas:

---

---



## TERMO DE CESSÃO DE USO

Pelo presente Termo de Cessão de Uso, de um lado **CLUBE DE CULTURA, CNPJ 89.178.180/0001-00**, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o **Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00**, doravante chamado **CEDENTE**, e de outro lado, **IGAL VISCHNEVETZKI ME, CNPJ 14426705/0001-80**, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pelo Sr. **IGAL VISCHNEVETZKI, RG 7096977091, CPF 833683100-20**, doravante chamado **CESSIONÁRIO**, estabelecem entre si, a cessão de uso de equipamentos pertencentes ao Cedente pelas cláusulas e condições que seguem.

1<sup>a</sup> Este Termo passa a fazer parte integrante e complementar do Contrato de Locação de Espaço firmado entre o cedente e a cessionária em 23 de janeiro de 2012.

2<sup>a</sup> A validade deste Termo é a mesma do contrato supra referido, ao término da qual pode ser revalidado, alterado no todo ou em parte ou anulado.

3<sup>a</sup> Os equipamentos marcados com (IV) na listagem da Cláusula 5<sup>a</sup>, fazem parte da identidade visual do Clube de Cultura, não podendo deles a cessionária dispor livremente. Qualquer alteração nos atributos (posicionamento, uso, quantidade, etc.) dos mesmos somente será possível com expressa autorização do cedente.

4<sup>a</sup> Os equipamentos são cedidos na condição em que se encontram, devendo ser retornados ao cedente ao término do Contrato de Locação referido na Cláusula 1<sup>a</sup>, ou a qualquer momento durante a validade do contrato, respeitado o disposto na Cláusula 3<sup>a</sup>, em condições idênticas às que foram recebidas.

5<sup>a</sup> Cabe ao cessionário a manutenção dos bens cedidos, assegurando aos mesmos, de forma permanente, boas condições de uso.

6<sup>a</sup> Os equipamentos de propriedade do cedente são os que seguem:

a) No bar:

- 1 (um) balcão de alvenaria e madeira, com ladrilhos e 7 (sete) tampos de mármore (IV);
- 1 (um) freezer expositor, marca Gelopar (IV);
- 6 (seis) bancos altos laminados com cerejeira, com encosto, marca Thonart;
- 2 (duas) prateleiras de canto, brancas.

b) No *lounge*:

- 9 (nove) mesas com laminado cerejeira, marca Thonart;
- 36 (trinta e seis) cadeiras com laminado cerejeira, marca Thonart;
- 3 (três) luminárias tipo spot, brancas;
- 2 (dois) espelhos nas medidas 2,26 x 1,60 m (IV);
- 1 (um) quadro de avisos nas medidas 0,90 x 0,60 m;
- 19 (dezenove) pôsteres de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV).

c) Na cozinha:

- 1 (um) fogão industrial de 2 (duas) bocas, a gás, marca Tron;
- 1 (uma) coifa industrial;
- 2 (dois) armários aéreos de 3 (três) portas cada, brancos;
- 1 (um) botijão de GLP de 13 kg.

- d) Na recepção:
- 5 (cinco) pôsteres de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV);
  - 1 (um) quadro de avisos nas medidas 1,80 x 1,90 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,85 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,60 m (IV).
- e) No banheiro feminino:
- 2 (duas) luminárias tipo spot, brancas;
  - 1 (uma) luminária de parede tipo drops;
  - 1 (uma) papeleira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 2 (duas) cubas;
  - 1 (um) espelho com moldura verde.
- f) No banheiro masculino:
- 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (uma) papeleira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 1 (uma) cuba.

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012.

---

CLUBE DE CULTURA  
Cedente  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00

---

IGAL VISCHNEVETZKI ME  
Cessionário  
CNPJ 14426705/0001-80  
Igal Vischnevetzki  
CPF 833683100-20



*PJH*  
*AMT*  
*Kol*  
*RA*

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA, CNPJ 89178180/0001-00**, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Vice-Presidente, o **Sr. AIRAN MILITITSKY AGUIAR, RG 1076562981, CPF 005172430-83**, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **IGAL VISCHNEVETZKI ME, CNPJ 14426705/0001-80**, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pelo Sr. **IGAL VISCHNEVETZKI, RG 7096977091, CPF 833683100-20**, doravante chamado **LOCATÁRIO**, declaram terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

1<sup>a</sup> O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para **IGAL VISCHNEVETZKI** o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia **23 de janeiro de 2012** e término em **23 de janeiro de 2013**.

- a) Findo o prazo estipulado, se o locatário continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pelo locatário.
- b) O locatário poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula 13<sup>a</sup>.
- c) A dependência locada, à exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo do locatário na faixa de horário descrita no item acima, podendo o locatário ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
- d) Cabe ao locatário a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

2<sup>a</sup> O aluguel mensal é de R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais), pagável em moeda corrente nacional até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, na forma indicada pelo locador.

- a) No período que vai do início da vigência deste contrato até o dia 29 de fevereiro de 2012, será cobrado, excepcionalmente, valor como sinal de preferência de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês. A partir de 1º de março de 2012, o valor do aluguel passa a ser o mencionado nesta cláusula: R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais).
- b) Não sendo efetuado o pagamento do locativo e encargos dentro do prazo contratado, o valor será corrigido pela variação acumulada do IGP-M/FGV até o dia do efetivo pagamento, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Passando a cobrança a ser efetuada por advogado, caberá à locatário a despesa com os honorários advocatícios, os quais em caso de ajuizamento de ação de cobrança será de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.
- c) Correrão por conta do locatário, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

3<sup>a</sup> O valor do aluguel será reajustado anualmente, ou no menor prazo que vier a ser

*PFM* *FC*  
*ZAH*

estipulado pelo Governo Federal, de acordo com os índices oficiais e, na falta destes, por índices que refletem a inflação no período, dentre estes o de percentual mais elevado.

4<sup>a</sup> O espaço é locado, exclusivamente, para uso do locatário com os fins definidos na Cláusula 1<sup>a</sup>, sendo vedada a alteração de destinação, a cessão, transferência, empréstimo ou sublocação do espaço, no todo ou em parte, salvo prévia, escrita e expressa autorização do locador, sob pena de rescisão do contrato por infração legal e contratual, incidindo o locatário, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatício.

- a) O locatário se obriga a respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que venham perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública.
- b) O locatário se obriga a manter regularizadas todas as licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresso consentimento do locador, não fazendo o locatário jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) Incluem-se às restrições do item acima a exposição de publicidade, afixação de cartazes, *banners*, ou qualquer outra peça que atente contra a identidade visual do Clube de Cultura.

5<sup>a</sup> Os equipamentos de propriedade do locador existente nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pelo locatário em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6<sup>a</sup> Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta do locatário, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pelo locatário sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7<sup>a</sup> Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá o locatário devolver o espaço ao locador pagando multa conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8<sup>a</sup> No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, o locatário se obriga a comunicar por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, a entrega do espaço, sob pena de pagamento do aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

- a) Por ocasião do término da locação, proceder-se-á uma vistoria para apurar as condições físicas do espaço e equipamentos. A partir desta vistoria, reduzida a termo, terá o locatário o prazo de 15 (quinze) dias para efetuar os reparos que se fizerem necessários. Caso não efetuados, promoverá o locador os reparos, sendo devidos, até o término dos reparos necessários, os aluguéis, encargos e demais despesas decorrentes.

9<sup>a</sup> A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do aluguel.

10<sup>a</sup> Cabe ao locatário verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11<sup>a</sup> O locador poderá, independentemente da vontade do locatário, utilizar o espaço compreendido pela recepção e *lounge* para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1<sup>a</sup>, item b.

*MM* *CR*  
*ZAF*

12<sup>a</sup> Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de econômato, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pelo locatário, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pelo locatário.

13<sup>a</sup> O locatário poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia autorização do locador, observadas as condições abaixo.

- a) Não poderão ser promovidos eventos de natureza político-partidária, xenofóbica, homofóbica ou de qualquer outro tipo que agridam o Estatuto Social do Clube de Cultura e seu Regulamento Interno.
- b) O nome do locador deverá sempre constar na condição de co-promotor em todo material de divulgação de eventos promovidos pelo locatário.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 150,00 (cento e cinqüenta reais) para cada evento promovido pelo locatário que ultrapasse o horário das 20h00min, sendo esta a única remuneração a que o locador terá direito. Tais taxas serão incorporadas ao demonstrativo de aluguel seguinte ao evento.
- d) O valor da taxa supracitada será reajustado anualmente segundo os índices mencionados no parágrafo 3º.
- e) Tanto locador quanto locatário devem comunicar a outra parte sobre a realização de eventos no espaço locado com antecedência mínima de 7 (sete) dias. No caso de datas conflituosas, a prioridade de realização será sempre do locador.

14<sup>a</sup> É de inteira responsabilidade do locatário o pagamento de salários e o recolhimento dos encargos sociais e demais ônus previstos em lei ou que venham a ser criados relativamente a seus empregados.

15<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço do locatário ou seu cliente.

16<sup>a</sup> O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade do locatário mantidos em suas dependências.

17<sup>a</sup> Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. **BERNARDO ARENZON, BRASILEIRO, CASADO, APOSENTADO, CPF 02376172004, RG 5051829918, residente à RUA FELIPE CAMARÃO, 717/41**, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pelo locatário.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) O locatário e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo a prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, o locatário se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18<sup>a</sup> Fica acordado e esclarecido que:

- a) O recibo do aluguel é válido tão somente para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria.
- b) Não poderá o locatário sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o

- pretexto de não ter sido atendida em alguma exigência ou solicitação feita.
- c) Salvo declaração escrita do locador, quaisquer tolerâncias por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato.
  - d) Nas ações de desocupação por falta de pagamento não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.
  - e) O locador notificará por escrito o locatário de preposto por ele designado para servir de interlocutor entre as partes. Somente esta pessoa terá autoridade para atuar em nome do locador quanto a exigências, permissões, concessões, e demais assuntos envolvendo as partes.

19<sup>a</sup> O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

20<sup>a</sup> As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo do locatário.

As partes elegem o Fórum Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir eventuais questões relativas ao presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente juntamente com duas testemunhas instrumentais.

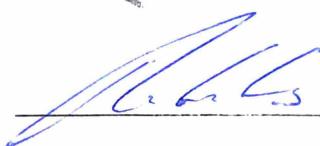
  
Airan Milititsky Aguiar  
CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89178180/0001-00  
Airan Milititsky Aguiar  
CPF 005172430-83

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012.

  
Igual Vischnevetski ME  
Locatário  
CNPJ 14426705/0001-80  
Igal Vischnevetski  
CPF 833683100-20

  
BERNARDO ARENZON  
Fiduciário  
CPF 023761720-04

Testemunhas:





9º Tabelionato

Av. Venâncio Aires, 1195 - Fones: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
CEP 90040-193 - E-mail: tabelionato@nonotabelionato.com.br  
Reconheço como ATÉNTICAS as firmas de AIRAN MILITITSKY  
AGUIAR, IGAL VISCHNEVETZKI, BERNARDO ARENZON e  
RAFAEL KRUTER FLORES, indicadas com a seta. Dou fé.  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, 23 de janeiro de 2012  
Madelon Bastiani Campos Duarte - Escrivente autorizada  
Emol: R\$ 17,60 + Selo digital: R\$ 1,00 - 0462.01.1100005.08707 e 08710

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

## Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

**Contribuinte,**

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

<p style="text-align: center;"><b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b></p>		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>14.426.705/0001-80</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>26/09/2011</b>
NOME EMPRESARIAL <b>IGAL VISCHNEVETZKI ME</b>		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>RESTAURANTE MIDBAR</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>56.11-2-01 - Restaurantes e similares</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>56.11-2-03 - Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>213-5 - EMPRESARIO (INDIVIDUAL)</b>		
LOGRADOURO <b>R RAMIRO BARCELOS</b>	NÚMERO <b>1853</b>	COMPLEMENTO <b>CONJ 02</b>
CEP <b>90.035-006</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>BOM FIM</b>	MUNICÍPIO <b>PORTO ALEGRE</b>
UF <b>RS</b>		
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>26/09/2011</b>
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.005, de 08 de fevereiro de 2010.

Emitido no dia **10/10/2011 às 16:36:47** (data e hora de Brasília).

[Voltar](#)[Preparar Página para impressão](#)

A RFB agradece a sua visita. Para informações sobre política de privacidade e uso, [clique aqui](#).  
[Atualize sua página](#)



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**

**CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA**  
**DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: IGAL VISCHNEVETZKI**  
**CPF: 833.683.100-20**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007.  
Emitida às 10:56:40 do dia 20/01/2012 <hora e data de Brasília>.

Válida até 18/07/2012.

Código de controle da certidão: **369F.6780.24A7.8A8C**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**

**CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA**  
**DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: BERNARDO ARENZON**  
**CPF: 023.761.720-04**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007.

Emitida às 10:55:20 do dia 20/01/2012 <hora e data de Brasília>.

Válida até 18/07/2012.

Código de controle da certidão: **A63B.B916.DEB5.9486**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.