

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento de locação que fazem entre si, de um lado o Clube de Cultura, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta cidade, na rua Ramiro Barcelos, nº 1853, devidamente inscrito no CGC-MF sob o nº 89178180/0001-00, neste ato representado por seu Diretor Presidente, Sr. Hans Baumann, brasileiro naturalizado, portador da cédula de indentidade nº 4003135045, expedida pela SSP-RS, e de outro lado, como locatário a Sr. Alzemi<sup>ro</sup> Marques Fagundes, casado portador da cédula de indentidade nº 8017441323, residente a Rua Frederico Etzberger nº 478.

1º - O locador, cede para o locatário, parte do prédio de sua propriedade, constante de uma cozinha e copa, do salão de entrada e um fogão a gás comercial, quatro bocas, em condições de uso.

2º - Obriga-se o locatário a realizar a limpeza de toda a sede da locadora tais como, salões, banheiros, auditório, palco, camarins fornecendo, inclusive os materiais de limpeza, sabão, detergente, vassoura, etc. , necessários de forma a manter o Clube em condições de uso, ou sempre que solicitado pelo locador. O material de consumo dos WCs , tais como, papel higiênico, toalhas, sabonete, etc, serão fornecidos na quantidade necessária.

a) A manutenção da área ora locada, sua conservação, exclusivamente, ocorrerão por conta do locatário, na medida das necessidades e do uso que lhe for dado. Demais benfeitorias somente poderão ser realizadas com a concordância do locador, por escrito. Mesmo nesta hipótese, não poderá o locatário alegar retenção ou pedir indenização por estes títulos.

3º - Apresente locação tem finalidade comercial, especificamente para a instalação de um bar e restaurante nas dependências ora locadas, não podendo, sob hipótese alguma, ser desviada a finalidade ou cedidos os locais para outros fins.

a) Poderá , entretanto, o locatário, desde que expressamente autorizados pelo locador, realizar festas, produções e outros eventos, compatíveis com as atividades do locador e que seja prévia e expressamente autorizado, inclusive em locais fora da área primitivamente locada.



b) O locador permitirá a presença de todas as pessoas, quer sócias, quer não, do Clube de Cultura, no local ora locado, desde que observando o decoro, normas de estatuto e regimento de uso comum da parte locada.

c) Nestas condições, compromete-se o locatário, a observar as normas descritas nos estatutos acima mencionados e que igualmente passam a fazer parte integrante do presente contrato e ainda a colaborar prestando informações, recebendo inscrições, afixando cartazes indicativos dos horários de funcionamento do restaurante objeto da presente locação, lista de preços e demais interesses comuns.

d) Compromete-se o locatário a observar e fazer com que sejam observadas as regras inerentes a manutenção do bom costume e da moral, zelando pela imagem idônea do Clube, não permitindo, de quem quer que seja, qualquer tipo de importunação ofensiva ao pudor, embriaguez, de modo que cause escândalo ou ponha em perigo a segurança própria ou alheia, jogos de azar, bem como colaborar na prevenção e repressão ao tráfico e uso de substâncias entorpecentes ou que determinem dependência física ou psíquica nas dependências do prédio locado, de modo que, havendo constatação neste sentido, seja imediatamente avisada a autoridade competente.

e) Prioritariamente o locador solicitará, para seus eventos, a participação do locatário, no tocante ao fornecimento de bebidas e refeições, mediante orçamento que caso a caso serão solicitados do locatário. Se porém, locador e locatário não chegarem a consenso, poderá, então, o locador, utilizar-se de serviços externos para o fornecimento de alimentação, sendo que as bebidas serão ofertadas pelo locatário ao preço autorizado para lancherias em Porto Alegre, e quanto aos garçons, devem ser remunerados ao preço mínimo previsto pelo sindicato da categoria, por hora trabalhada, ao preço conforme tabelas fixadas.

4º - A presente locação é por prazo determinado, iniciando-se em 12 de outubro de 1989, encerrando-se, impreterivelmente, em 12 de junho de 1990. Encerrado o prazo, poderão as partes manter, através de outro contrato ou de aditivo, prorrogando o presente por condições que oportunamente acertarão.

a) A partir do 120º dia, pagará o locatário as despesas de luz e água do Clube de Cultura, como indenização.

b) O valor do locativo será fixado entre as partes, para vigência na futura locação, a partir de 240 dias da data da assinatura do contrato.

5º - Fica expressamente vedada a cessão parcial ou total, a sub-locação, ou transferência dos direitos oriundos do presente contrato

a terceiros, seja a que título for.

a) Igualmente é vedada a colocação de cartazes comerciais sem prévia e expressa autorização do locador, nas dependências locadas.

6º - A parte que, sem justo motivo, resolver rescindir o presente contrato, deverá previamente avisar a parte contrária com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e no final do prazo indenizar a outra parte em 85 MVR (Maior Valor de Referência) da ocasião.

a) Se justo motivo houver, pelo descumprimento de qualquer das condições havançadas, além da desocupação em 30 (trinta) dias, a parte infratora pagará uma multa correspondente a 20 MVR (Maior Valor de Referência) da ocasião, por mês de atraso, ou pelo período no qual perdurar a infração, independente de juros moratórios e perdas e danos.

7º - Por estarem justos e acertados, firmam o presente documento em (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas de todos conhecidas, elegendo o foro da Comarca desta Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões com origem no presente contrato, desistindo de outro por mais privilegiado que seja.

Porto Alegre, 16 de outubro de 1989.

\* Por semelhança com a(s) existente(s)  
no arquivo deste cartório, reconheço  
a(s) firma(s) de Hans Baumann

9.º TABELÃO  
Indicada(s) com a seta → COSTI → Dou fé.  
Em testemunho da verdade.  
Porto Alegre, 12 MAR 1990

NELSON COSTI - Tabelão

TESTEMUNHAS

CLUBE DE CULTURA

HANS BAUMANN - Presidente

→ COSTI → Hans Baumann

ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES

Alzemi Marques Fagundes

1 - Wital → Ad.

2 - João



## TÉRMO DE DISTRATO E QUITAÇÃO

Pelo presente termo de distrato e quitação, que fazem entre si, de um lado o CLUBE DE CULTURA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta capital, na Rua Ramiro Barcelos nº 1853 devidamente inscrito no CGC/MF sob o número 891.781.80/0001-00 neste ato representado pelo seu diretor presidente Sr. Hans Baumann, brasileiro, naturalizado portador da identidade nº 40031335045 SSP/RS e de outro lado como locatário o Sr. ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES, casado, identidade nº 8017441323 residente e domiciliado na Rua Frederico Etzberger nº 478, nesta capital, ajustam o que segue:

1º - Que resolvem por termo ao contrato de locação firmado em 16 de outubro de 1989, e que se encerraria em 12 de junho de 1990, referente a locação de parte da propriedade do primeiro, compreendendo a copa, cozinha salão de entrada e 1 fogão a gás de conformidade com a cláusula 4º / do contrato original, firmado entre as mesmas partes.

2º - Que o segundo distratante Sr. ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES desocupa o prédio na data de 1º de outubro de 1990.

3º - Que as instalações foram vistoriadas pelo primeiro distratante, CLUBE DE CULTURA, nada tendo a reclamar, encontrando-se tudo em perfeita ordem.

4º - Que, uma vez comprovado o pagamento da conta de energia elétrica do 1º distratante, referentes ao consumo do mes de setembro/90, de / responsabilidade do segundo, nada deve ao primeiro, Clube de Cultura.

5º - Declara ainda mais o segundo, ALZEMIRO, que nada tem a reclamar e a haver do primeiro, a qualquer título.

6º - Assim, uma vez comprovado o pagamento do débito referido na / cláusula 4º supra, dão-se as partes mútua, plena, ampla geral e raza quitação, nada mais tendo a reclamarem entre si.

7º - Nestas condições, firmam as partes o presente documento em / tres vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas de todos conhecidas, mantendo o foro e eleição do contrato original firmado.

Porto Alegre, 1º de outubro de 1990.

TESTEMUNHAS:

Lofthar Klitzke  
Am 2 L

Alzemiromarquesfagundes  
ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES  
Hans Baumann  
CLUBE DE CULTURA  
HANS BAUMANN - Presidente



## TÉRMO DE DISTRATO E QUITAÇÃO

Pelo presente termo de distrato e quitação, que fazem entre si, de um lado o CLUBE DE CULTURA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta capital, na Rua Ramiro Barcelos nº 1353 devidamente inscrito no CGC/ME sob o número 891.781.80/0001-00 neste ato representado pelo seu diretor presidente Sr. Hans Baumann, brasileiro, naturalizado portador da identidade nº 40031335045 SSP/RS e de outro lado como locatário o Sr. ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES, casado, identidade nº 8017441323 residente e domiciliado na Rua Frederico Etzberger nº 478, nesta capital, ajustam o que segue:

1º - Que resolvem por termo ao contrato de locação firmado em 16 de outubro de 1989, e que se encerraria em 12 de junho de 1990, referente a locação de parte da propriedade do primeiro, compreendendo a copa, cozinha salão de entrada e 1 fogão a gás de conformidade com a cláusula 4ª / do contrato original, firmado entre as mesmas partes.

2º - Que o segundo distratante Sr. ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES desocupa o prédio na data de 1º de outubro de 1990.

3º - Que as instalações foram vistoriadas pelo primeiro distratante, CLUBE DE CULTURA, nada tendo a reclamar, encontrando-se tudo em perfeita ordem.

4º - Que, uma vez comprovado o pagamento da conta de energia elétrica do 1º distratante, referentes ao consumo do mês de setembro/90, de / responsabilidade do segundo, nada deve ao primeiro, Clube de Cultura.

5º - Declara ainda mais o segundo, ALZEMIRO, que nada tem a reclamar e a haver do primeiro, a qualquer título.

6º - Assim, uma vez comprovado o pagamento do débito referido na / cláusula 4ª supra, dão-se as partes mútuas, plena, ampla geral e rasa quitação, nada mais tendo a reclamarem entre si.

7º - Nestas condições, firmam as partes o presente documento em / tres vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas de todos conhecidas, mantendo o foro e eleição do contrato original firmado.

Porto Alegre, 1º de outubro de 1990.

TESTEMUNHAS:

LOTHAR KLITZKE  
LL 2L


Alzemiros Marques Fagundes  
ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES  
Hans Baumann  
CLUBE DE CULTURA  
HANS BAUMANN - Presidente

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento de locação que fazem entre si, de um lado o Clube de Cultura, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta cidade, na rua Ramiro Barcelos, nº 1853, devidamente inscrito no CGC-MF sob o nº 89178180/0001-00, neste ato representado por seu Diretor Presidente, Sr. Hans Baumann, brasileiro naturalizado, portador da cédula de indentidade nº 4003135045, expedida pela SSP-RS, e de outro lado, como locatário a Sr. Alzemi~~ro~~ Marques Fagundes, casado portador da cédula de indentidade nº 8017441323, residente a Rua Frederico Etzberger nº 478.

1º - O locador, cede para o locatário, parte do prédio de sua propriedade, constante de uma cozinha e copa, do salão de entrada e um fogão a gás comercial, quatro bocas, em condições de uso.

2º - Obriga-se o locatário a realizar a limpeza de toda a sede da locadora tais como, salões, banheiros, auditório, palco, camarins fornecendo, inclusive os materiais de limpeza, sabão, detergente, vassoura, etc. , necessários de forma a manter o Clube em condições de uso, ou sempre que solicitado pelo locador. O material de consumo dos WCs , tais como, papel higiênico, toalhas, sabonete, etc, serão fornecidos na quantidade necessária.

 a) A manutenção da área ora locada, sua conservação, exclusivamente, correrão por conta do locatário, na medida das necessidades e do uso que lhe for dado. Demais benfeitorias somente poderão ser realizadas com a concordância do locador, por escrito. Mesmo nesta hipótese, não poderá o locatário alegar retenção ou pedir indenização por estes títulos.

3º - Apresente locação tem finalidade comercial, especificamente para a instalação de um bar e restaurante nas dependências ora locadas, não podendo, sob hipótese alguma, ser desviada a finalidade ou cedidos os locais para outros fins.

a) Poderá , entretanto, o locatário, desde que expressamente autorizado pelo locador, realizar festas, produções e outros eventos, compatíveis com as atividades do locador e que seja prévia e expressamente autorizado, inclusive em locais fora da área primitivamente locada.



b) O locador permitirá a presença de todas as pessoas, quer sócias, quer não, do Clube de Cultura, no local ora locado, desde que observando o decoro, normas de estatuto e regimento de uso comum da parte locada.

c) Nestas condições, compromete-se o locatário, a observar as normas descritas nos estatutos acima mencionados e que igualmente passam a fazer parte integrante do presente contrato e ainda a colaborar prestando informações, recebendo inscrições, afixando cartazes indicativos dos horários de funcionamento do restaurante objeto da presente locação, lista de preços e demais interesses comuns.

4) Compromete-se o locatário a observar e fazer com que sejam observadas as regras inerentes a manutenção do bom costume e da moral, zelando pela imagem idônea do Clube, não permitindo, de quem quer que seja, qualquer tipo de importunação ofensiva ao pudor, embriaguez, de modo que cause escândalo ou ponha em perigo a segurança própria ou alheia, jogos de azar, bem como colaborar na prevenção e repressão ao tráfico e uso de substâncias entorpecentes ou que determinem dependência física ou psíquica nas dependências do prédio locado, de modo que, havendo constatação neste sentido, seja imediatamente avisada a autoridade competente.

e) Prioritariamente o locador solicitará, para seus eventos, a participação do locatário, no tocante ao fornecimento de bebidas e refeições, mediante orçamento que caso a caso serão solicitados do locatário. Se porém, locador e locatário não chegarem a consenso, poderá, então, o locador, utilizar-se de serviços externos para o fornecimento de alimentação, sendo que as bebidas serão ofertadas pelo locatário ao preço autorizado para lancherias em Porto Alegre, e quanto aos garçons, devem ser remunerados ao preço mínimo previsto pelo sindicato da categoria, por hora trabalhada, ao preço conforme tabelas fixadas.

5º - A presente locação é por prazo determinado, iniciando-se em 12 de outubro de 1989, encerrando-se, impreterivelmente, em 12 de junho de 1990. Encerrado o prazo, poderão as partes manter, através de outro contrato ou de aditivo, prorrogando o presente por condições que oportunamente acertarão.

6) a) ~~A partir do 120º dia~~, pagará o locatário as despesas de luz e água do Clube de Cultura, como indenização.

b) O valor do locativo será fixado entre as partes, para vigência na futura locação, a partir de 240 dias da data da assinatura do contrato.

5º - Fica expressamente vedada a cessão parcial ou total, a sub-locação, ou transferência dos direitos oriundos do presente contrato

a terceiros, seja a que título for.

a) Igualmente é vedada a colocação de cartazes comerciais sem prévia e expressa autorização do locador, nas dependências locadas.

8º 6º - A parte que, sem justo motivo, resolver rescindir o presente contrato, deverá previamente avisar a parte contrária com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e no final do prazo indenizar a outra parte em 85 MVR (Maior Valor de Referência) da ocasião.

a) Se justo motivo houver, pelo descumprimento de qualquer das condições havançadas, além da desocupação em 30 (trinta) dias, a parte infratora pagará uma multa correspondente a 20 MVR (Maior Valor de Referência) da ocasião, por mês de atraso, ou pelo período no qual perdurar a infração, independente de juros moratórios e perdas e danos.

7º - Por estarem justos e acertados, firmam o presente documento em (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas de todos conhecidas, elegendo o foro da Comarca desta Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões com origem no presente contrato, desistindo de outro por mais privilegiado que seja.

Porto Alegre, 16 de outubro de 1989.

\* Por semelhança com a(s) existente(s) no arquivo deste cartório, reconheço a(s) firma(s) de Hans Baumann

3º TABELIONATO  
indica da(s) a(s) firma(s) de Hans Baumann Dou fé.  
Em testemunho da verdade,  
Porto Alegre, **12 MAR 1990**  
NELSON COSTI - Tabelião

TESTEMUNHAS

CLUBE DE CULTURA

HANS BAUMANN - Presidente

⇒ COSTI ⇒ Hans Baumann

ALZEMIRO MARQUES FAGUNDES

Alzemi Marques Fagundes  
1 - Alzemi Marques Fagundes  
2 - Alzemi Marques Fagundes