

## 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, **CINEIMAGINAÇÃO ESCOLA DE CINE E FOTO LTDA, CNPJ 14479559/0001-50** 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 **CINEIMAGINAÇÃO ESCOLA DE CINE E FOTO** o espaço compreendido pela sala denominada **Floripe Baumann**, situada nas dependências do Clube de Cultura, no segundo andar, para curso de cinema, pelo prazo de 04 (quatro) meses, com início no dia **16 de setembro de 2012** e término em **16 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 um ano, 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 utilizar o espaço uma vez por semana, em horários a serem previamente agendados e acordados com o locador.
- c) A dependência locada 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 do espaço, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

**2<sup>a</sup>** O aluguel mensal é de R\$ 300,00 (trezentos reais), pagável em moeda corrente nacional até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, na forma indicada pelo locador.

- a) 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 ao 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.
- b) Fica o locatário desobrigado de pagar bem como o locador de ceder o no mês em que não tiver turmas com número mínimo de 10 alunos.

**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) 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. Caberá ao locatário realizar a manutenção adequada do equipamento e devolvê-lo em perfeito estado de conservação.

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 – 04 (quatro) 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 locatário poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após mediante 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\$ 100,00 (cem 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 do mês corrente.
- 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.

12<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.

13<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.

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

15<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.

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

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, 27 de julho de 2012.

---

CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89178180/0001-00  
Airan Milititsky Aguiar  
CPF 833683100-20

Testemunhas:

---

CINEIMAGINAÇÃO ESCOLA DE CINE E FOTO LTDA  
Locatário  
CNPJ 14479559/0001-50

*Jhanni Rodin*  
*Gabriela M. Riff*