

CONTRATO DE LOCACÃO IMOBILIÁRIA URBANA

PELO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCACÃO QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO LOCADOR, O CLUBE DE CULTURA DE PORTO ALEGRE, SOCIEDADE CIVIL, SEM FINS LUCRATIVOS, COM SEDE NESTA CAPITAL A RUA RAMIRO BARCELOS Nº 1.853, INSCRITA NO CGC/MF SOB Nº 89.178.180/0001-00, REPRESENTADO, NESTE ATO, POR SEU PRESIDENTE, SR. HANS BAUMANN, BRASILEIRO, CASADO, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE RG Nº 4003135045, EXPEDIDA PELO SSP/RS, DO RAVANTE DENOMINADO SIMPLESMENTE LOCADOR, E COMO LOCATÁRIO, DE OUTRO LADO, A FIRMA JÁ PORTO ALEGRE EDITORES LTDA., REPRESENTADA PELO SEU GERENTE SR. ELMAR BONES DA COSTA, BRASILEIRO, CASADO, JORNALISTA, RESIDENTE E DOMICILIADO NESTA CIDADE À AV. CAUDURO, 150/203, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE Nº 1020939458, CIC NÚMERO 107.494.039/34, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLESMENTE LOCATÁRIO, FICOU JUSTA E CONTRATADA A LOCACÃO DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO PRIMEIRO, MEDIANTE AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SEGUINTE:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O LOCADOR CEDE À LOCATÁRIA PARTE DO PRÉDIO DE SUA PROPRIEDADE, CONSTANTE DE UMA SALA, A ESQUERDA DE SEU SACÃO DE ENTRADA, COM UMA ÁREA TOTAL DE 47,60m², NO ENDEREÇO SUPRA CITADO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A FINALIDADE DA LOCACÃO É COMERCIAL, ESPECIFICAMENTE PARA ESCRITÓRIO DO JORNAL JÁ PORTO ALEGRE EDITORES LTDA., NÃO PODENDO SOB HIPÓTESE ALGUMA, SER DESVIADA PARA OUTRA FINALIDADE NEM CEDIDO O LOCAL PARA TERCEIROS.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O LOCADOR NÃO PODERÁ IMPEDIR O ACESSO DE PESSOAS NA ÁREA OBJETO DA PRESENTE LOCACÃO, SÓCIOS OU NÃO DO CLUBE, DESDE OBSERVADOS O DECORO, HIGIENE, ESTATUTOS, REGULAMENTOS E CONVENÇÕES, TANTO NO CLUBE DE CULTURA QUANTO DO EDIFÍCIO, QUE O LOCATÁRIO DECLARA NÃO IGNORAR E QUE PASSAM A INTEGRAR O PRESENTE INSTRUMENTO.

M.
JLB

PARÁGRAFO TERCEIRO - COMPROMETE-SE O LOCATÁRIO A PERMITIR A AFIXAÇÃO DE CARTAZES INDICATIVOS DE PROMOÇÕES E FESTIVIDADES DO CLUBE DE CULTURA, DENTRO DA ÁREA QUE ORA LHE É LOCADA, BEM COMO RECEBER INSCRIÇÕES PARA AS MESMAS, SEM ONUS QUALQUER PARA O LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA - A LOCAÇÃO É POR PRAZO DETERMINADO DE UM (1) ANO, INICIANDO-SE EM 15 DE DEZEMBRO DE 1992 E ENCERRANDO-SE, IMPRETERIVELMENTE, EM 15 DE DEZEMBRO DE 1993, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER AVISO OU NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, OBRIGANDO-SE O LOCATÁRIO A RESTITUIR O IMÓVEL NAS MESMAS CONDIÇÕES EM QUE O RECEBE.

CLÁUSULA TERCEIRA - FICA EXPRESSAMENTE VEDADA A CESSÃO PARCIAL OU TOTAL, A SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS ORIUNDOS DESTE CONTRATO A TERCEIROS, SEJA A QUE TÍTULO FOR.

PARÁGRAFO ÚNICO - É IGUALMENTE VEDADA A COLOCAÇÃO DE CARTAZES COMERCIAIS NAS DEPENDÊNCIAS DA ÁREA ORA LOCADA, SEM A EXPRESSA AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA - O ALUGUEL MENSAL É ESTIPULADO EM Cr\$... 1.000.000,00 (HUM MILHÃO DE CRUZEIROS) E SERÁ SATISFEITO PELO LOCATÁRIO ATÉ O QUINTO (5º) DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE AO VENCIDO, ONDE E PARA QUEM INDICAR O LOCADOR, REAJUSTÁVEL TRIMESTRALMENTE PELO IGP/FGV).

PARÁGRAFO ÚNICO - APÓS O QUINTO (5º) DIA DO MÊS, INCIDIRÁ NA MULTA DE 10% MAIS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA (TRD).

CLÁUSULA QUINTA - A PARTE QUE SEM JUSTO MOTIVO DECIDIR RESCINDIR O CONTRATO, DEVERÁ AVISAR A OUTRA COM ANTECEDÊNCIA DE TRINTA (30) DIAS, NO MÍNIMO, E NO FINAL DO PRAZO INDENIZAR PELO SALDO DO CONTRATO, PELO VALOR DA OCASIÃO.

AM.
7/3

CLÁUSULA SEXTA

- POR QUALQUER INFRAÇÃO DO CONTEÚDO DESTE INSTRUMENTO, PAGARÁ O INFRATOR UMA MULTA IGUAL AO VALOR DE DOIS (2) MESES DE ALUGUEL VIGENTE NA OCASIÃO DA INFRAÇÃO, CABENDO, SE ASSIM ENTENDER A PARTE PREDOMINANTE, A RESCISÃO DA LOCAÇÃO, E SUJEITARÁ O INFRATOR AS COMINAÇÕES LEGAIS.

CLÁUSULA SÉTIMA

- O LOCATÁRIO TERÁ COMO FIADOR O SR. JOSÉ ANTONIO VIEIRA DA CUNHA, CASADO, JORNALISTA, RESIDENTE E DOMICILIADO A RUA JOSÉ OTÁO, 170 AP. 305, NESTA CIDADE, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE Nº 101 985 7026, CIC Nº 10930604090.

CLÁUSULA OITAVA

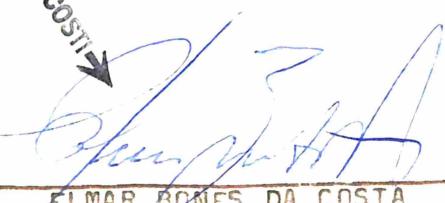
- AS PARTES ELEGEM O FORO DESTA COMARCA PARA DIRIMIR AS QUESTÕES OU DÚVIDAS ORIUNDAS DESSE CONTRATO, COM RENÚNCIA EXPRESSA DE QUALQUER OUTRO, POR MAIS ESPECIAL QUE SE APRESENTE.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, FIRMAN AS PARTES O PRESENTE INSTRUMENTO EM TRÊS (3) VIAS DE IGUAL TEOR E FORMA, JUNTAMENTE COM O FIADOR.

PORTO ALEGRE, 15 DE DEZEMBRO DE 1992

* Por semelhança com a(s) existente(s) no arquivo deste cartório, reconheço a(s) firma(s) de Hans Baumann
Indicada(s) com a seta COSTI → Deu fé.
Em testemunho da verdade,
9º Porto Alegre, 22 DEZ 1992
NELSON COSTI - Tabelião


Hans Baumann
HANS BAUMANN
P/LOCADOR


ELMAR BÔNES DA COSTA
P/LOCATÁRIO-JÁ PORTO
ALEGRE EDITORES LTDA.

FIADOR:


JOSE ANTONIO VIEIRA DA CUNHA

* Por semelhança com a(s) existente(s) no arquivo deste cartório, reconheço a(s) firma(s) de Elmar Jones
Indicada(s) com a seta COSTI → Deu fé.
Em testemunho da verdade,

Indicada(s) com a seta COSTI → Deu fé.
Em testemunho da verdade,
9º Porto Alegre, 18 DEZ 1992



CONTRATO DE ECONOMATO

Pelos presentes contrata-se economato que fazem entre si, de um lado, como contratante, o CLUBE DE CULTURA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta capital na Rua Ramiro Barcelos, nº 1853, térreo, devidamente inscrito no CCC-MF sob número 89179180/0001-00, neste ato representado por seu presidente, Sr. HANS RAUMANN, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 4003135045, expedida pela SSP-RS e do outro lado, como Economo o Sr. CLAUDIO BONFES DA COSTA, brasileiro, casado, jornalista, portador da cédula de identidade nº 1C20939458, CIC nº 107.494.039/34, residente e domiciliado nesta cidade à Av. Cauburé, 150/203, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1^a - O Clube, cede ao Economo parte do prédio de sua propriedade, constante de uma cozinha e copa, do salão de entrada, bem como fiação a gás comercial com quatro bocas, em condições de uso.

CLÁUSULA 2^a - Em compensação, incumbe ao Economo realizar a limpeza e conservação de toda a sede do Clube, tais como salões, banheiros, teatro, vestiário, correndo por conta do Economo as despesas com os materiais necessários, tais como sabões, detergentes, vassouras, etc., de forma a manter o Clube em condições de uso, ou sempre que solicitado pelo mesmo. O material de consumo dos "WCs", tais como, sabonetes, papel higiênico, toalhas, etc., igualmente serão colocados à disposição do Clube por conta do Economo.

CLÁUSULA 3^a - Os demais barfalterias sómente poderão ser realizadas com a prévia concordância do Clube, por escrito. O mesmo nestas hipóteses, não poderá o Economo elevar retenção ou pedir indenização a qualquer título.

CLÁUSULA 4^a - A presente contratação tem finalidade comercial, especificamente para a instalação de um bar e restaurante nas dependências ora contratadas, não podendo sob hipótese alguma ser desviada a finalidade, ou cedidas as lojas para outros fins.

a) O horário de funcionamento do Clube é das 9:00 às 24:00 horas.

b) O Clube permitirá a presença de todas as pessoas, quer sócias quer não do Clube de Cultura, no local ora contratado, desde que observado o decoro social e bons costumes, normas dos estatutos e regramentos de uso da área, assim como as normas adotadas pelo Econômeno na área de contratação.

c) Nestas condições, compromete-se o Econômeno a observar as normas descritas nos estatutos, acima mencionados, e que igualmente passam a fazer parte integrante do presente contrato, como se nele, transcrito, colaborar prestando informações, recebendo correspondências, afixando cartazes indicativos dos horários de funcionamento do restaurante objeto da presente contratação, listas de preços e demais interesses comuns, em locais próprios para este fim.

d) Compremète-se o Econômeno a observar e fazer com que sejam observadas as regras inerentes à manutenção dos bons costumes e da moral social, zelando pela idoneidade do Clube e não permitindo, de quem quer seja, qualquer tipo de importunação ofensiva ao pudor, estado de embriaguez ou similar, de modo que cause escândalo ou ponha em risco a segurança própria ou alheia, jogos de azar, bem como colaborar na prevenção e repressão ao tráfico e uso de substâncias entorpecentes ou que determinam dependência física ou psíquica nas dependências do prédio, de modo que, havendo constatação neste sentido, sejam imediatamente avisadas as autoridades competentes, responsabilizando-se civil e criminalmente os responsáveis.

e) Prioritariamente, o Clube solicitará para seus eventos a participação do Econômeno, no tocante ao fornecimento de bebidas e refeições, mediante orçamento que caso a caso lhe serão solicitados. Se porém o Clube e Econômeno não chegarem ao consenso, poderá então o Clube utilizar-se de serviços externos de "bufet", inclusive de bebidas, garçons, etc., sem que o Econômeno participe, intervirá, ou possa oferecer opinião, ficando vedada suas atividades nesses dias.

f) Compromete-se o Econômeno à pagar as despesas de luz e condomínio, incluindo, água, seguro de incêndio e outras obrigações referentes as despesas condominais, mensalmente. Os carnês deverão estar quitados até as datas de vencimento dos mesmos, correndo por conta do Econômeno quaisquer atraços incidentes sobre os carnês.



CLÁUSULA 5^a - A presente contratação é por prazo determinado, iniciando-se em 15/04/93 e encerrando-se em 15/07/93. Encerrado o prazo, poderão as partes manter a relação através de outro contrato ou aditivo, ou por prorrogação do presente, com condições que oportunamente acertarão, ou encerrando-se o mesmo.

CLÁUSULA 6^a - 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.

CLÁUSULA 7^a - Igualmente é vedada a colocação de cartazes comerciais sem a prévia e expressa autorização do Clube nas dependências contratadas.

CLÁUSULA 8^a - 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, indemnizar a outra parte em Cr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros) a partir da assinatura do contrato, reajustado pela TPD (Taxa Referencial Diária).

CLÁUSULA 9^a - O Econômo se compromete-se a entregar as instalações contratadas no mesmo bom estado em que as recebeu quando do início da contratação.

CLÁUSULA 10^a - A verificação será feita através de inspeção pelo contratante e Econômo, no início e término da contratação.

CLÁUSULA 11^a - E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com o fiador, que também assina, eleizando o Foro da Comarca desta Capital para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, e renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Porto Alegre, 15 de abril de 1993

HANS BAUMANN
PRESIDENTE DO CLUBE DE CULTURA

FIADOR:

ELMAR BONÉS DA COSTA
ECÔMONO



CONTRATO DE ECONOMATO

Pelo presente contrato de economato que fazem entre si, de um lado, como contratante, o CLUBE DE CULTURA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta capital na Rua Ramiro Barcelos, nº 1853, térreo, devidamente inscrito no CCC-MF sob número 89178180/0001-00, neste ato representado por seu presidente, Sr. HANS BAUMANN, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 4003135045, expedida pela SSP-RS e de outro lado, como Ecônomo o Sr. ELMAR BONES DA COSTA, brasileiro, casado, jornalista, portador da cédula de identidade nº 1020939458, CIC nº 107.494.039/34, residente e domiciliado nesta cidade à Av. Caudura, 150/203, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1^a - O Clube, cede ao Ecônomo parte do prédio de sua propriedade, constante de uma cozinha e copa, do salão de entrada, (bem como fogão a gás comercial com quatro bocas, em condições de uso.)

CLÁUSULA 2^a - Em compensação, incumbe ao Ecônomo realizar a limpeza e conservação das seguintes dependências: cozinha, copa, hall de entrada do Clube, sanitários feminino, masculino e escadaria de acesso ao sanitário. O material de consumo dos sanitários, tais como: sabonetes, papel higiênico, toalhas, etc; serão colocados à disposição do Clube.

CLÁUSULA 3^a - As demais benfeitorias somente poderão ser realizadas com a prévia concordância do Clube, por escrito. E mesmo nestas hipóteses, não poderá o Ecônomo alegar retenção ou pedir indenização a qualquer título.

CLÁUSULA 4^a - A presente contratação tem finalidade comercial, especificamente para a instalação de um bar e restaurante nas dependências ora contratadas, não podendo sob hipótese alguma ser desviada a finalidade, ou cedidos os locais para outros fins.

a) O horário de funcionamento do Clube é das 9:00 às 24:00 horas.

b) O Clube permitirá a presença de todas as pessoas, quer sócias quer não do Clube de Cultura, no local ora contratado, desde que observado o decoro social e bons costumes, normas dos estatutos e regras de uso da área, assim como as normas adotadas pelo Econômetro na área de contratação.

c) Nestas condições, compromete-se o Econômetro a observar as normas descritas nos estatutos, acima mencionados, e que igualmente passam a fazer parte integrante do presente contrato, como se nele, transrito, colaborar prestando informações, recebendo correspondências, afixando cartazes indicativos dos horários de funcionamento do restaurante objeto da presente contratação, listas de preços e demais interesses comuns, em locais próprios para este fim.

d) Compromete-se o Econômetro a observar e fazer com que sejam observadas as regras inerentes à manutenção dos bons costumes e da moral social, zelando pela idoneidade do Clube e não permitindo, de quem quer seja, qualquer tipo de importunação ofensiva ao pudor, estando de embriaguez ou similar, de modo que cause escândalo ou ponha em risco a segurança própria ou alheia, jogos de azar, bem como colaborar na prevenção e repressão ao tráfico e uso de substâncias entorpecentes ou que determinam dependência física ou psíquica nas dependências do prédio, de modo que, havendo constatação neste sentido, sejam imediatamente avisadas as autoridades competentes, responsabilizando-se civil e criminalmente os responsáveis.

e) Prioritariamente, o Clube solicitará para seus eventos a participação do Econômetro, no tocante ao fornecimento de bebidas e refeições, mediante orçamento que caso a caso lhe serão solicitados. Se porém o Clube e Econômetro não chegarem ao consenso, poderá então o Clube utilizar-se de serviços externos de "bufet", inclusive de bebidas, garçons, etc., sem que o Econômetro participe, intervenha, ou possa oferecer opinião, ficando vedada suas atividades nesses dias.

f) Compromete-se o Econômetro a pagar as despesas de luz referente as dependências por ele ocupadas, sendo estas cobradas em função da carga de luz dos equipamentos e lâmpadas instaladas, até o dia 20 de cada mês.

g) Compromete-se o Econômetro a pagar um aluguel de cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros reais) mensalmente no total de 165,65 URVs a partir do dia 09/05/94, reajustado pela URV, pago até dia 05 de cada mês. Se impago será cobrado uma multa de 20% sobre o valor do aluguel.

CLÁUSULA 5^a - A presente contratação é por prazo determinado, iniciando-se em 20/05/94 e encerrando-se em 10/11/94. Encerrado o prazo, poderão as partes manter a relação através de outro contrato ou aditivo, ou por prorrogação do presente, com condições que oportunamente acertarão, ou encerrando-se o mesmo.

CLÁUSULA 6^a - Fica expressamente vedada a cessão parcial ou total, a sub-locação ou transferência dos direitos criados do presente contrato a terceiros, seja a que título for.

CLÁUSULA 7^a - Igualmente é vedada a colocação de cartazes comerciais sem a prévia e expressa autorização do Clube nas dependências contratadas.

CLÁUSULA 8^a - 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, indemnizar a outra parte em 6.826,02 URVs.

(a partir da assinatura do contrato, reajustado pela TRD (Taxa Referencial Diária).)

CLÁUSULA 9^a - O Econômeno se compromete-se a entregar as instalações contratadas no mesmo bom estado em que as recebeu quando do início da contratação.

CLÁUSULA 10^a - A verificação será feita através de inspeção pelo contratante e Econômeno, no início e término da contratação.

CLÁUSULA 11^a - E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com o fiador, que também assina, eleizando o Foro da Comarca desta Capital para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, e renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Porto Alegre, 15 de abril de 1993

HANS BAUMANN
PRESIDENTE DO CLUBE DE CULTURA

FIADOR:

ELMAR BONES DA COSTA
ECÔMONO



Clube de Cultura

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA

PELO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO FUE EN TRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO LOCADOR, O CLUBE DE CULTURA DE PORTO ALEGRE, SOCIEDADE CIVIL, SEM FINS LUCRATIVOS, COM SEDE NESTA CAPITAL A RUA RAMIRO BARCELLOS Nº 1.653, INSCRITA NO CGC/MF SOB Nº 89.178.180/0001-00, RE PRESENTADO, NESTE ATC, POR SEU PRESIDENTE, SR. HANS BAUMANN, BRASILEIRO, CASADO, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE RG Nº 4003135045, EXPEDIDA PELO SSP/RS, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLESMENTE LOCADOR, E COMO LOCATÁRIO, DE OUTRO LADO, A FIRMA JÁ PORTO ALEGRE EDITORES LTDA., REPRESENTADA PELO SEU GERENTE SR. ELMAR BONES DA COSTA, BRASILEIRO, CASADO, JORNALISTA, RESIDENTE E DOMICILIADO NESTA CIDADE À AV. CAUDURO, 150/203, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE Nº 1020939458, CIC NÚMERO 107.494.039/34, DORAVANTE DENOMINADO SIMPLESMENTE LOCATÁRIO, FICOU JUSTA E CONTRATADA A LOCAÇÃO DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO PRIMEIRO, MEDIANTE AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SEGUINTE:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O LOCADOR CEDE À LOCATÁRIA PARTE DO PRÉDIO DE SUA PROPRIEDADE, CONSTANTE DE UMA SALA, A ESQUERDA DE SEU SAGÃO DE ENTRADA, COM UMA ÁREA TOTAL DE 47,60m², NO ENDEREÇO SUPRA CITADO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A FINALIDADE DA LOCAÇÃO É COMERCIAL, ESPECIFICAMENTE PARA ESCRITÓRIO DO JORNAL JÁ PORTO ALEGRE EDITORES LTDA., NÃO PODENDO SOB HIPÓTESE ALGUMA, SER DESVIADA PARA OUTRA FINALIDADE NEM CEDIDO O LOCAL PARA TERCEIROS.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O LOCADOR NÃO PODERÁ IMPEDIR O ACESSO DE PESSOAS NA ÁREA OBJETO DA PRESENTE LOCAÇÃO, SÓCIOS OU NÃO DO CLUBE, DESDE OBSERVADOS O DECORO, HIGIENE, ESTATUTOS, REGULAMENTOS E CONVENÇÕES, TANTO NO CLUBE DE CULTURA QUANTO NO EDIFÍCIO, FUE O LOCATÁRIO DECLARA NÃO IGNORAR E FUE PASSAM A INTEGRAR O PRESENTE INSTRUMENTO.

(Handwritten signatures and initials, including 'Hans Baumann' and 'Elmar Bones da Costa', are present at the bottom left.)

PARÁGRAFO TERCEIRO - COMPROMETE-SE O LOCATÁRIO A PERMITIR A AFIXAÇÃO DE CARTAZES INDICATIVOS DE PROMOÇÕES E FESTIVIDADES DO CLUBE DE CULTURA, DENTRO DA ÁREA QUE ORA LHE É LOCADA, BEM COMO RECEBER INSCRIÇÕES PARA AS MESMAS, SEM ONUS QUALQUER PARA O LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA - A LOCAÇÃO É POR PRAZO DETERMINADO DE UM (1) ANO, INICIANDO-SE EM 15 DE DEZEMBRO DE 1992 E ENCERRANDO-SE, IMPRETERIVELMENTE, EM 15 DE DEZEMBRO DE 1993, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER AVISO OU NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, OBRIGANDO-SE O LOCATÁRIO A RESTITUIR O IMÓVEL NAS MESMAS CONDIÇÕES EM QUE O RECEBE.

CLÁUSULA TERCEIRA - FICA EXPRESSAMENTE VEDADE A CESSÃO PARCIAL OU TOTAL, A SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS ORIUNDOS DESTE CONTRATO A TERCEIROS, SEJAM A QUE TÍTULO FOR.

PARÁGRAFO ÚNICO - É IGUALMENTE VEDADA A COLOCAÇÃO DE CARTAZES COMERCIAIS NAS DEPENDÊNCIAS DA ÁREA ORA LIGADA, SEM A EXPRESSA AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA - O ALUGUEL MENSAL É ESTIPULADO EM Cr\$...
1.000.000,00 (UM MILHÃO DE CRUZEIROS) E SE-
RÁ SATISFEITO PELO LOCATÁRIO ATÉ O QUINTO (5º) DIA ÚTIL DO MÊS SE-
GUINTE AO VENCIDO, ONDE É PARA OUFM INDICAR O LOCADOR, REAJUSTÁVEL
TRIMESTRALMENTE PELO IGP/FGV).

PARÁGRAFO ÚNICO - APÓS O QUINTO (5º) DIA DO MÊS , INCIDIRÁ NA MULTA DE 10% MAIS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA (TRD).

CLÁUSULA QUINTA - A PARTE QUE SEM JUSTO MOTIVO DECIDIR RESCINDIR O CONTRATO, DEVERÁ AVISAR A OUTRA COM ANTECEDÊNCIA DE TRINTA (30) DIAS, NO MÍNIMO, E NO FINAL DO PRAZO INDENIZAR PELO SALDO DO CONTRATO, PELO VALOR DA OCASIÃO.

118

CLÁUSULA SEXTA

- POR QUALQUER INFRAÇÃO DO CONTEÚDO DESTE INSTRUMENTO, PAGARÁ O INFRATOR UMA MULTA IGUAL AO VALOR DE DOIS (2) MESES DE ALUGUEL VIGENTE NA OCASIÃO DA INFRAÇÃO, CABENDO, SE ASSIM ENTENDER A PARTE PREJUDICADA, A RESCISÃO DA LOCAÇÃO, E SUJEITARÁ O INFRATOR AS COMINAÇÕES LEGAIS.

CLÁUSULA SÉTIMA

- O LOCATÁRIO TERÁ COMO FIADOR O SR. JOSÉ ANTONIO VIEIRA DA CUNHA, CASADO, JORNALISTA, RESIDENTE E DOMICILIADO A RUA JOSÉ OTÃO, 170 AP. 305, NESTA CIDADE, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE Nº 101 985 7026, CIC Nº 10930604090.

CLÁUSULA OITAVA

- AS PARTES ELEGEM O FORO DESTA COMARCA PARA DIRIMIR AS QUESTÕES OU DÚVIDAS ORIUNDAS DESSE CONTRATO, COM RENÚNCIA EXPRESSA DE QUALQUER OUTRO, POR MAIS ESPECIAL QUE SE APRESENTE.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, FIRMAN AS PARTES O PRESENTE INSTRUMENTO EM TRÊS (3) VIAS DE IGUAL TEOR E FORMA, JUNTAMENTE COM O FIADOR.

PORTO ALEGRE, 15 DE DEZEMBRO DE 1992

MONTO
Por semelhança com a(s) existente(s)
no arquivo deste cartório, reconheço
a(s) firma(s) da Elmar Jo.
Vieira da Costa
Indicado(a) com a seta COSTI Dou fé.
Em testemunho — da verdade.
Pôrto Alegre, 18 DEZ 1992
NELSON COSTI - Tabelião

Hans Baumann
HANS BAUMANN
P/LOCADOR
Elmar Vieira da Costa
ELMAR VIEIRA DA COSTA
P/LOCATÁRIO-JÁ PORTO
ALEGRE EDITORES LTDA.

FIADOR:

José Antonio Vieira da Cunha
JOSE ANTONIO VIEIRA DA CUNHA



Clube de Cultura

FUNDADO EM 30-5-58
SEDE PRINCIPAL — RUA RAMIRO BARCELOS — 1853 (TERREJO)
PORTO ALEGRE — R. G. DO SUL

CONTRATO DE ECONOMATO

Pelo presente contrato de economato que fazem entre si, de um lado, como contratante, o CLUBE DE CULTURA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta capital na Rua Ramiro Barcelos, nº 1853, térreo, devidamente inscrito no CCC-MF sob número 89178180/0001-00, neste ato representado por seu presidente, Sr. HANS BAUMANN, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 4003135045, expedida pela SSP-RS e de outro lado, como Ecônomo o Sr. ELMAR BONES DA COSTA, brasileiro, casado, jornalista, portador da cédula de identidade nº 1020939458, CIC nº 107.494.039/34, residente e domiciliado nesta cidade à Av. Cauduro, 150/203, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1^a - O Clube, cede ao Ecônomo parte do prédio de sua propriedade, constante de uma cozinha e copa, do salão de entrada, bem como fiação a gás comercial com quatro bocas, em condições de uso.

CLÁUSULA 2^a - Em compensação, incumbe ao Ecônomo realizar a limpeza e conservação de toda a sede do Clube, tais como salões, banheiros, teatro, vestiário, correndo por conta do Ecônomo as despesas com os materiais necessários, tais como sabões, detergentes, vassouras, etc., de forma a manter o Clube em condições de uso, ou sempre que solicitado pelo mesmo. O material de consumo dos "WCs", tais como, sabonetes, papel higiênico, toalhas, etc., igualmente serão colocados à disposição do Clube por conta do Ecônomo.

CLÁUSULA 3^a - As demais benfeitorias somente poderão ser realizadas com a prévia concordância do Clube, por escrito. E mesmo nestas hipóteses, não poderá o Ecônomo alegar retenção ou pedir indenização a qualquer título.

CLÁUSULA 4^a - A presente contratação tem finalidade comercial, especificamente para a instalação de um bar e restaurante nas dependências ora contratadas, não podendo sob hipótese alguma ser desviada a finalidade, ou cedidos os locais para outros fins.

a) O horário de funcionamento do Clube é das 9:00 às 24:00 horas.



b) O Clube permitirá a presença de todas as pessoas, quer sócias quer não do Clube de Cultura, no local ora contratado, desde que observado o decoro social e bons costumes, normas dos estatutos e regulamentos de uso da área, assim como as normas adotadas pelo Economa to na área de contratação.

c) Nestas condições, compromete-se o Economo a observar as normas descritas nos estatutos, acima mencionados, e que igualmente passam a fazer parte integrante do presente contrato, como se nele, transrito, colaborar prestando informações, recebendo correspondências, afixando cartazes indicativos dos horários de funcionamento do restaurante objeto da presente contratação, listas de preços e demais interesses comuns, em locais próprios para este fim.

d) Compromete-se o Economo a observar e fazer com que sejam observadas as regras inerentes à manutenção dos bons costumes e da moral social, zelando pela idoneidade do Clube e não permitindo, de quem quer seja, qualquer tipo de importunação ofensiva ao pudor, estando de embriaguez ou similar, de modo que cause escândalo ou ponha em risco a segurança própria ou alheia, jogos de azar, bem como colaborar na prevenção e repressão ao tráfico e uso de substâncias entorpecentes ou que determinam dependência física ou psíquica nas dependências do prédio, de modo que, havendo constatação neste sentido, sejam imediatamente avisadas as autoridades competentes, responsabilizandose civil e criminalmente os responsáveis.

e) Prioritariamente, o Clube solicitará para seus eventos a participação do Economo, no tocante ao fornecimento de bebidas e refeições, mediante orçamento que caso a caso lhe serão solicitados. Se porém o Clube e Economo não chegarem ao consenso, poderá então o Clube utilizar-se de serviços externos de "bufet", inclusive de bebidas, garçons, etc., sem que o Economato participe, intervenha, ou possa oferecer opinião, ficando vedada suas atividades nesses dias.

f) Compromete-se o Economo a pagar as despesas de luz e condomínio, incluindo, água, seguro de incêndio e outras obrigações referentes as despesas condominais, mensalmente, Os carnês deverão estar quitados até as datas de vencimento dos mesmos, correndo por conta do Economo quaisquer atrasos incidentes sobre os carnês.



Clube de Cultura

FUNDADO EM 30-5-59
SEDE PRÓPRIA - RUA RAMIRO BARRETO - 1953 (PLANO)
PORTO ALEGRE - R. G. DO SUL

CLÁUSULA 5^a - A presente contratação é por prazo determinado, iniciando-se em 15/04/93 e encerrando-se em 15/07/93. Encerrado o prazo, poderão as partes manter a relação através de outro contrato ou aditivo, ou por prorrogação do presente, com condições que oportunamente acertarão, ou encerrando-se o mesmo.

CLÁUSULA 6^a - 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.

CLÁUSULA 7^a - Igualmente é vedada a colocação de cartazes comerciais sem a prévia e expressa autorização do Clube nas dependências contratadas.

CLÁUSULA 8^a - 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, indemnizar a outra parte em Cr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros) a partir da assinatura do contrato, reajustado pela TRD (Taxa Referencial Diária).

CLÁUSULA 9^a - O Econômo se compromete-se a entregar as instalações contratadas no mesmo bom estado em que as recebeu quando do início da contratação.

CLÁUSULA 10^a - A verificação será feita através de inspeção pelo contratante e Econômo, no início e término da contratação.

CLÁUSULA 11^a - E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com o fiador, que também assina, eleizando o Foro da Comarca desta Capital para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, e renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Porto Alegre, 15º de abril de 1993

FIADOR:

JOSÉ ANTONIO VIEIRA DA CUNHA

CARTORIO
S. M. VIEIRA
HANS BALIMANN
PRESIDENTE DO CLUBE DE CULTURA
ELMAR BONES DA COSTA
ECONÔMO

Norci Teresinha da Costa

01

TECN. CONTÁBIL n.º 29475/RS
RUA CÂNCIO GOMES, 775 Santos Dumont, 722
PORTO ALEGRE - RS
Fones: 22-3777 e 22-6179

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO SOCIAL

Que fazem, ELMAR BOMES DA COSTA, brasileiro, casado, jornalista, residente e domiciliado nesta Cidade à AV. Gauduro, 150/203, portador da cédula de identidade nº 10-20939458 e do CIC nº 107.494.039/34; JOSÉ ANTÔNIO GOMES PINHEIRO MACHADO, brasileiro, casado, jornalista, residente e domiciliado nesta Cidade à Rua Vicente da Fontoura, 1024/109, portador da cédula de identidade nº 5004952312 e do CIC nº 115.012.630/49; LILIAN BEM DAVID, brasileira, solteira, jornalista, residente e domiciliada nesta Cidade à Rua Hilário Ribeiro, 121/302, portadora da cédula de identidade nº 7010999601 e do CIC nº 253.611.200/49 e KENNY BRAGA, brasileiro, casado, jornalista, residente e domiciliado nesta Cidade à Rua Silverio Souto, 291, portador da cédula de identidade nº 2012381204 e do CIC nº 140.221.500/25, com a finalidade de constituir uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada que será regida mediante as condições contidas nas cláusulas a seguir:

PRIMEIRA: A sociedade girará sob a denominação social de JA PORTO ALEGRE EDITORES LTDA. e terá sua sede na Rua Fernandes Vieira, 629, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

SEGUNDA: Sua atividade social será o comércio, edições, distribuição de livros, jornais e revistas de cunho cultural, didático e técnico; representações comerciais por conta própria e de terceiros.

TERCERIA: O capital social será de Cr\$260.000,00 (Duzentos e sessenta mil cruzados) dividido em 260.000 (Duzentos e sessenta mil) quotas no valor de Cr\$1,00 (Um cruzado) cada uma, indivisíveis, que serão subscritas e integralizadas pelos sócios da seguinte maneira:

- ELMAR BOMES DA COSTA - subscrive 221.000 (Duzentas e vinte e uma mil) quotas no valor total de Cr\$221.000,00 (Duzentos e vinte e um mil cruzados) e integraliza, neste ato, em moeda corrente nacional;
- JOSÉ ANTÔNIO GOMES PINHEIRO MACHADO - subscreve 13.000 (Treze mil) quotas no valor total de Cr\$13.000,00 (Treze mil cruzados) e integraliza, neste ato, em moeda corrente nacional;
- LILIAN BEM DAVID - subscreve 13.000 (treze mil) quotas no valor total de Cr\$13.000,00 (Treze mil cruzados) e integraliza, neste ato, em moeda corrente nacional;
- KENNY BRAGA - subscreve 13.000 (treze mil) quotas no valor total de Cr\$13.000,00 (Treze mil cruzados) e integraliza, neste ato, em moeda corrente nacional.

QUARTA: O prazo de duração da sociedade será por tempo indeterminado, iniciando suas atividades em 01 de julho de 1988.

QUINTA: A responsabilidade dos sócios é limitada à importância total do capital social, nos termos do Art. 2º "in fine" do Decreto 3.779 de 10 de janeiro de 1990.

SEXTA: A gerência da sociedade será exercida exclusivamente pelo sócio ELMAR BOMES.

Norci Teresinha da Costa

TÉCN. CONTÁBIL n.º 29.475/RS
RUA CÂNCIO GOMES, 775 SANTOS DUMONT, 722
PORTO ALEGRE - RS
Fones: 22-3777 e 22-6179

DA COSTA, que fará uso da firme somente em operações e negócios relativos ao objeto da mesma, estando proibido de empregá-la em avais, fianças, endossos de favor, ou outros fins gratuitos, seja qual for sua natureza.

SETIMA: O sócio gerente retirará, mensalmente, a título de "pro labore", quantia que será determinada no início do cada exercício, respeitados sempre os limites máximos permitidos pela legislação do Imposto de Renda em vigor.

DITAVI: No dia 31 (Trinta e um) do mês de dezembro de cada ano, serão levantado um balanço geral, quando os lucros ou prejuízos apurados serão levados à conta especial para futura deliberação.

XONA: As deliberações serão tomadas pelo sócio que possuir a maioria do capital social.

DECIMA: A cessão ou transferência de quotas a terceiros dependerá da prévia anuência dos demais sócios, que por sua vez terão o direito de preferência.

DECIMA-PREMIERA: Em caso de morte ou interdição de um dos sócios, a sociedade será automaticamente dissolvida, momento em que será levantado um balanço geral e o resultado será distribuído ou suportado no percentual de suas participações, ou ainda, entre os sócios remanescentes e herdeiros ou sucessores legais do "de cujus".

DECIMA-SEGUNDA: Em caso de retirada, o sócio retirante deverá comunicar às outras partes por escrito e com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

DECIMA-TERCEIRA: Os sócios declaram que não estão respondendo por crimes penais e civis nem foram definitivamente condenados, em qualquer parte do território nacional que os prova de praticarem atos e ações comerciais ou industriais.

DECIMA-QUARTA: Os casos omissões ou dividas que surgirem na vigência do presente contrato serão dirimidas na forma da legislação vigente e aplicável, ficando eleito o foro da Cidade de Porto Alegre.

E, por estarem assim juntos e acordados, assinam o presente instrumento, juntamente e na presença de duas testemunhas.

Porto Alegre, 06 de julho de 1998

DA COSTA
INSTITUTO
PINHEIRO
PERIN

ELVIR RIBEIRO DA COSTA

JOSÉ ANTONIO GOMES PINHEIRO MACHADO

MINISTÉRIO DA FAZENDA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL COORDENAÇÃO DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES ECONÔMICO-FISCAIS		CGC	NUMERO DE INSCRIÇÃO 52265844/0001-50	
		VALIDO ATÉ 30/06/52	ATIVIDADE PRINCIPAL 29.11	
NATUREZA JURÍDICA 02 - SOCIEDADE POR COTAS DE RESPONS. LIDA		CPF DO RESPONSÁVEL 107454039-34		
ÓRGÃO DA SRF BONDO - PORTO ALEGRE		CGC		
FIRMA OU RAZÃO SOCIAL / DENOMINAÇÃO COMERCIAL JA PORTO ALEGRE EDITORES LTDA		CGC		
NOME DE FANTASIA		CGC		
LOGRADOURO RUA FERNANDES VIEIRA		NUMERO 629	COMPLEMENTO	
CEP 90210	BAIRRO / DISTRITO BOM FIM	MUNICÍPIO PORTO ALEGRE	UF RS	
RENDAS PESSOA JURÍDICA <input checked="" type="checkbox"/>		PRODUTOS INDUSTRIALIZADOS <input type="checkbox"/>	IMPORTAÇÃO <input type="checkbox"/>	LUBRIFICANTES E COMBUSTÍVEIS <input type="checkbox"/>
CIRCULAÇÃO DE MERCADORIAS <input checked="" type="checkbox"/>		MINERAIS NO PAÍS <input type="checkbox"/>	ENERGIA ELÉTRICA <input type="checkbox"/>	SOBRE SERVIÇOS <input checked="" type="checkbox"/>
2070477				M8808



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — PODER JUDICIÁRIO
2º OFÍCIO DE PROTESTOS CAMBIAIS

OFICIAL: JOÃO FIGUEIREDO FERREIRA

CERTIDÃO NEGATIVA

D761

REVENDO OS LIVROS DE REGISTROS DE PROTESTOS DESTE OFÍCIO, DESDE A DATA DE SUA INSTALAÇÃO, EM 1º DE JULHO DE 1974, ATÉ A DATA ASSINALADA NO CAMPO "BUSCA", CERTIFICO NÃO EXISTIR PROTESTO CONTRA A PESSOA ABAIXO MENCIONADA.

BUSCA ATÉ
07/12/92

CERTIDÃO NEGATIVA EM FAVOR DE

JOSE ANTONIO VIEIRA DA CUNHA CPF/CGC 10930604090

PORTO ALEGRE, 9 DE DEZEMBRO DE 1992

OFICIAL/AJUDANTE

BUSCA	CERTIDÃO	TOTAL
11.189,00	11.674,00	22.863,00

NÃO ACEITE A PRESENTE CERTIDÃO
NO CASO DE CONTER RASURAS.

3º CARTÓRIO DE PROTESTOS CAMBIAIS

Bel. Ildefonso Homero Gonçalves Barradas - Oficial

CERTIDÃO

Certifico, a pedido verbal de parte interessada, que, no registro de protestos cambiais deste Cartório, não consta título algum protestado, nos últimos cinco anos, em que figure como responsável JOSE ANTONIO VIEIRA DA CUNHA

CPF/CGC/SSP: 10930604090

SUBCA ATÉ 7 DE DEZEMBRO DE 1992

O referido é verdade e dou fé.

Porto Alegre, 9 DE DEZEMBRO DE 1992


Oficial/Ajudante

EMOLUMENTOS

CR\$ 00000 22.065,00



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DE PROTESTOS CAMBIAIS

761

Certidão

FLAVIO PINTO SOARES, oficial do 1º Ofício de Protestos Cambiais na sede do Município de Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul.

CERTIFICO, usando da faculdade que me confere a lei e por me ser verbalmente pedido pelo próprio requerente que revendo, neste cartório, os livros de Registro de Protestos de Letras de Câmbio, Notas Promissórias e outros títulos, no período dos ultimos vinte (20) anos, neles não encontrei registro de protestos algum lavrado contra o aludido requerente.
"JOSE ANTONIO VIEIRA DA CUNHA" cic.10930604090

Busca até 02 / 12 / 92.

O referido é verdade e dou fé.

Porto Alegre, 10 DEZ 1992

Elio Guimarães
OFICIAL/AJUDANTE

Cert. Cr\$ 11.676,00
Busca Cr\$ 11.189,00
TOTAL Cr\$ 22.865,00

iv

Porto Alegre, 29 de março de 1993

A diretoria do
CLUBE DE CULTURA

Proposta de locação:

Conforme entendimentos anteriores, estamos **encaminhando** proposta para locação, em regime de economato, do bar do Clube de Cultura e suas respectivas benfeitorias.

Valor do aluguel: Cr\$ 4.000.000,00 mensais *

Reajuste: trimestral pelo INPC

No aguardo de uma resposta positiva, nos despedimos

Atenciosamente,

Elmar Barnes da Costa/Sérgio Lagranha

* Além do aluguel, assumimos o compromisso de contratar uma pessoa especialmente para fazer a limpeza em todas as dependências do clube.