

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento de locação, que fazem entre si, um lado como locador o CLUBE DE CULTURA, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede nesta cidade na rua Ramiro Barcelos nº 1.853, devidamente inscrito no CGC-MF sob nº 89178180/0001-00, neste ato representado por seu presidente Sr. Hans Baumann, brasileiro naturalizado, portador da cédula de identidade nº 4003135045, expedida pela SSP-RS e de outro lado como locatário o Sr. Carlos Balini, brasileiro, portador da cédula de identidade nº 9007432231, CIC de nº 20982704020, residente na rua Barão do Amazonas, 782 apto 01, nesta cidade.

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

2º - Obriga-se o locatário, a realizar a limpeza de toda sede da locadora tais como salões, banheiros, teatro, vestiário, inclusive quanto aos materiais de limpeza, sabões, detergentes, vassouras, etc.; de forma a manter o Clube em condições de uso, ou sempre que solicitado pelo locador. O material de consumo dos "WCs" tais como sabonete, papel higiênico, toalhas e etc.; igualmente serão colocados a disposição do locador por conta do locatário.

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 nestas hipóteses não poderá o locatário alegar retenção ou pedir indenização por estes títulos.

3º - A presente locação tem finalidade comercial, especificamente para 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 ou outros even -

7/2

tos, 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 observado o decoro, normas do estatuto e regimentos 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, listas de preços e demais interesses comuns.

d) - 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 de "bufet" inclusive de bebidas, garçons, etc.; sem que o locatário participe ou possa oferecer opinião.

4º - A presente locação, é por prazo determinado, iniciando-se em 10.04.89, encerrando-se impreterivelmente em 10.07.89. Encerrado o prazo, poderão as partes manter através de outro contrato ou de aditivo, prorrogando o presente por condições que oportunamente acertarão.

5º - Fica expressamente vedada a cessão parcial ou total a sub-locação, ou transferencia 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 preavizar a parte contrária com antecedência mínima de 30 ( trinta ) dias e no final do prazo indenizar o saldo do contrato por metade, pelo valor da ocasião.

7º - Se justo motivo houver, pelo descumprimento de qualquer das condições havengadas, além da desocupação a parte infratora pagará uma multa correspondente a 2 ( dois ) pisos salariais Nacionais de 01.04.89 cujo valor unitário é de R\$ 63,00 por mes de atraso, ou período no qual perdurar a infração, independente de ju-

ros perat6rios e perdas do danos.  
7º - Por estarem justos e acertados, firmam o presente documento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas de todos conhecidas, elegendo o foro da Comarca desta Capital, para dirimir quaisquer d6vidas ou quest6es com origem no presente contrato desistindo de outro por mais privilegiado que seja.

Porto Alegre, 10 de abril de 1989.

*Hans Baumann*  
HANS BAUMANN  
Presidente

*Carlos Balini*  
CARLOS BALINI  
Locat6rio

Testemunhas

1. *M. Luiza Lima*
2. *Gladys Maria da Silva*