

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO** que fazem, como Locador(es), JOSÉ CARLOS DA SILVA RODRIGUES, portador da CI 5033451179 e do CIC de numero 414.716.100.65, residente e domiciliada a Rua Antônio Batista 1205, vila Cecilia, na cidade de Viamão, de ora em diante denominado, simplesmente de, "o Locador (es)", de uma parte, e , de outra, Clube de Cultura, localizado à Rua Ramiro Barcelos 1853, Bairro Bom Fim, cidade de Porto Alegre, tendo como seu representante legal e Presidente da Entidade Sr. Hans Baumann de ora em diante denominado o "Locatário", declararam, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, ter como justo e contratado entre si a locação do imóvel, sítio a Rua Ramiro Barcelos 1853, bairro Bom Fim, Cidade Porto Alegre, de propriedade do Locador, mediante as seguintes clausulas e condições.

**PRIMEIRA** - O prazo da locação é de 24(vinte e quatro meses ), iniciando no dia .01 de abril do ano de 2004., e terminando impreterivelmente, no dia ..01.. do mês de abril do ano de 2006.

**PARAGRAFO PRIMEIRO** – Prorrogada a locação, nos termos da Lei numero 8.245 de 18 de Outubro de 1991, a mesma poderá ser denunciada a qualquer tempo, sendo concedido ao locatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel.

**PARAGRAFO SEGUNDO** – Escoado o prazo do contrato, caso o locatário deseje dar por finda a locação, deverá notificar ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de ser devido e exigível, por ação de execução, um mês de aluguel e encargos, mais custas e honorários de advogado.

**SEGUNDA** – O aluguel mensal ajustado, inicialmente e de R\$ 800,00.(oitocentos reais), pagos ao locador pelo locatário, ou a seu representante, em seu vencimento. Esse valor será pago entre os meses de 01 de março à 30 de novembro de cada ano vigente do contrato.

**PARAGRAFO PRIMEIRO** - O espaço locado se refere ao auditório e camarins, bem como uma sala de escritório no 2º pavimento.

**TERCEIRA** – Fica estipulado expressamente que o aluguel mensal terá seu valor reajustado conforme tratativas acertadas entre as partes em comum acordo, não havendo acordo então fica valendo o reajuste conforme lei.

**QUARTA** – Além do aluguel convencionado nas clausulas anteriores, serão sempre de responsabilidade do locatário, as despesas efetuadas para conservação do imóvel. O locador fica responsável por reformas prediais, havendo a necessidade para o pleno funcionamento do local.

**QUINTA** – O imóvel é alugado para fins...de apresentações de teatro, ensaios, cursos, palestras e formaturas, do locatário, o qual somente poderá ceder ou transferir a presente locação, no todo ou em parte o imóvel ora, com o consentimento expresso e por escrito do locador .

**SEXTA -** O locatário declara ter recebido o imóvel ora locado em perfeitas condições de ser habitado. Estando o mesmo de acordo com a descrição e o estado do imóvel, constantes do laudo de vistoria, que é parte integrante deste contrato.

**SÉTIMA -** O locatário se obriga a manter o imóvel , objeto deste contrato, sempre limpo, durante a locação, tratando-o com o mesmo cuidado e zelo com se seu fosse. Ao restituí-lo, nos termos da locação, o mesmo deverá estar nas mesmas perfeitas condições de habitabilidade em que se encontra descrito no laudo de vistoria.

**OITAVA -** Ao Locador ou a seu representante fica reservado o direito de vistoriar o imóvel, quando Julgar conveniente.

**NONA -** O locatário não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento do locador manifestado por escrito.

**DECIMA -** O locador poderá dar como rescindido, de pleno direito, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o presente contrato e sem que assista ao locatário direito a qualquer indenização ou reclamações: a) - se o locatário faltar ao exato cumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas neste instrumento; b) - se ocorrer incêndio no imóvel ou ser for ele desapropriado; c) - se o locatário usar o imóvel, objeto deste contrato, para fim diverso daquele para o qual foi locado.

**DECIMA PRIMEIRA -** Se, na vigência do presente contrato, o locador, por si ou por seus procuradores, admitir em benefício do locatário alguma demora no pagamento de alugueis mensais ou no cumprimento de qualquer outra obrigação aqui prevista, tal tolerância nunca poderá ser considerada como modificação de qualquer clausula contratual deste contrato, para dar ensejo a aplicação do artigo 1.503 do Código Civil Brasileiro, permanecendo em pleno vigor as clausulas e condições deste, enquanto perdurar a locação.

**DECIMA SEGUNDA -** Fica acertado que o locador poderá usar o espaço do imóvel para atividades , bem como palestras, seminários e cursos , e comum acerto com o locatário e com sua devida autorização.

**DECIMA TERCEIRA -** Fica acertado que no período de dezembro à fevereiro ( 03 meses ) o locador ficará isento do pagamento do aluguel, ficando acertado que será cobrado o pagamento de bilheterias e cursos e a conta de luz do Clube de Cultura, em caso de ter mais usuarios nesse período o pagamento será baseado em Kwh consumido no ano anterior dos mesmos meses.

**DECIMA QUARTA -** O locatário se obriga a fazer entrega em mãos do locador ou de seu representante, toda a intimação das autoridades federais, estaduais ou municipais, relativas ao imóvel em causa, no prazo máximo de 48:00 ( Quarenta e Oito ) Horas , a contar do recebimento; e, caso não o faça, assumira inteira responsabilidade pelas multas consequentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

**DECIMA QUINTA -** A falta de cumprimento de qualquer uma das clausulas deste contrato, alem de acarretar a imediata rescisão e consequente despejo, ensejara, sem prejuízo da obrigação de indenizar eventuais estragos, o pagamento do valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel vigente, a titulo exclusivo de multa, independentemente das demais cominações legais ou contratuais.

HB

**DECIMA SEXTA** – Na eventualidade de o imóvel vir a ser colocado a venda, e o locatário não exercer, no prazo e condições legais, seu direito de preferência, estará obrigado a permitir, seja o imóvel objeto deste instrumento, visitado pelos pretendentes a sua compra, diariamente, entre 15:00 e 17:00 horas.

**DECIMA SÉTIMA** – As obrigações aqui assumidas, neste momento, farse-ão efetivas, independentes de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, sendo as mesmas extensivas aos herdeiros e sucessores a qualquer título dos contratantes.

**DECIMA OITAVA** – O locatário pagará o aluguel especificado na cláusula segunda, para o uso de ensaios dos espetáculos produzidos pela sua produtora ( JC PRODUÇÕES ) apresentações de teatro nos turnos manhã, tarde ou noite para escolas, apresentações fechadas e formaturas de cursos. Em dias com apresentações por bilheteria ou cursos pagará outro valor acertado com o locador.

**PARAGRAFO ÚNICO** - Para dias de espetáculos com bilheteria o locatário pagará um valor de 05 (cinco) ingressos conforme publicado o valor de cada ingresso na imprensa. Ficando isento do pagamento caso não aconteça o espetáculo. Para os cursos o locatário pagará uma taxa de 30% por aluno.

**DECIMA NONA** – Para as questões resultantes deste contrato, será competente o foro desta cidade, renunciando as partes contratantes, desde logo, a qualquer outro, seja qual for seu futuro domicílio.

E por estarem assim de pleno e perfeito acordo, assinam este instrumento em três vias de igual teor e forma, juntamente com as suas testemunhas.

Porto Alegre, ...01.....de abril de 2004

LOCADOR: ....Hans Baumann.....  
COSTI

LOCATÁRIO: .....  
COSTI

RECONHECO por mimELHANCA (s)  
José Carlos Hans Baumann  
TECHNIQUES SA  
Sociedade  
Indicada a Deute, 22 de Abril de 2004  
Em testemunha:  
Porto Alegre,  
22-ABR-2004  
de verdade  
Utemir Francisco da Silva  
Escrivente Autorizado

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO que fazem, como Locador(es), JOSÉ CARLOS DA SILVA RODRIGUES, portador da CI 5033451179 e do CIC de numero 414.716.100.65, residente e domiciliada a Rua Antônio Batista 1205, vila Cecilia, na cidade de Viamão ,de ora em diante denominado, simplesmente de, “o Locador (es)”, de uma parte, e , de outra, Clube de Cultura, localizado à Rua Ramiro Barcelos 1853, Bairro Bom Fim , cidade de Porto Alegre, tendo como seu representante legal e Presidente da Entidade Sr. Hans Baumann de ora em diante denominado o “Locatário”, declararam , pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, ter como justo e contratado entre si a locação do imóvel, sito a Rua Ramiro Barcelos 1853, bairro Bom Fim , Cidade Porto Alegre, de propriedade do Locador, mediante as seguintes clausulas e condições.

PRIMEIRA - O prazo da locação e de 12(doze) meses, iniciando no dia .01 do mês de novembro do ano de 2002., e terminando impreterivelmente, no dia ..01.. do mês de novembro do ano de 2003.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Prorrogada a locação, nos termos da Lei numero 8.245 de 18 de Outubro de 1991, a mesma poderá ser denunciada a qualquer tempo, sendo concedido ao locatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel.

PARAGRAFO SEGUNDO – Escoado o prazo do contrato, caso o locatário deseje dar por finda a locação, deverá notificar ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta ) dias, sob pena de ser devido e exigível, por ação de execução, um mês de aluguel e encargos, mais custas e honorários de advogado.

SEGUNDA – O aluguel mensal ajustado, inicialmente e de R\$ 800,00.(oitocentos reais), pagos ao locador pelo locatário, ou a seu representante, em seu vencimento.

PARAGRAFO PRIMEIRO - O espaço locado se refere ao auditório e camarins, bem como uma sala de escritório no 2º pavimento.

TERCEIRA – Fica estipulado expressamente que o aluguel mensal terá seu valor reajustado conforme tratativas acertadas entre as partes em comum acordo, não havendo acordo então fica valendo o reajuste conforme lei.

QUARTA – Alem do aluguel convencionado nas clausulas anteriores, serão sempre de responsabilidade do locatário, as despesas efetuadas para conservação do imóvel.

QUINTA – O imóvel é alugado para fins...de apresentações de teatro, ensaios, cursos, palestras e formaturas, do locatário, o qual somente poderá ceder ou transferir a presente locação, no todo ou em parte o imóvel ora, com o consentimento expresso e por escrito do locador .

**SEXTA** - O locatário declara ter recebido o imóvel ora locado em perfeitas condições de ser habitado. Estando o mesmo de acordo com a descrição e o estado do imóvel, constantes do laudo de vistoria, que é parte integrante deste contrato.

**SÉTIMA** - O locatário se obriga a manter o imóvel , objeto deste contrato, sempre limpo, durante a locação, tratando-o com o mesmo cuidado e zelo com se seu fosse. Ao restituí-lo, nos termos da locação, o mesmo deverá estar nas mesmas perfeitas condições de habitabilidade em que se encontra descrito no laudo de vistoria.

**OITAVA** – Ao Locador ou a seu representante fica reservado o direito de vistoriar o imóvel, quando Julgar conveniente.

**NONA** – O locatário não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento do locador manifestado por escrito.

**DECIMA** – O locador poderá dar como rescindido, de pleno direito, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o presente contrato e sem que assista ao locatário direito a qualquer indenização ou reclamações: a) – se o locatário faltar ao exato cumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas neste instrumento; b) – se ocorrer incêndio no imóvel ou ser for ele desapropriado; c) – se o locatário usar o imóvel, objeto deste contrato, para fim diverso daquele para o qual foi locado.

**DECIMA PRIMEIRA** – Se, na vigência do presente contrato, o locador, por si ou por seus procuradores, admitir em benefício do locatário alguma demora no pagamento de alugueis mensais ou no cumprimento de qualquer outra obrigação aqui prevista, tal tolerância nunca poderá ser considerada como modificação de qualquer clausula contratual deste contrato, para dar ensejo a aplicação do artigo 1.503 do Código Civil Brasileiro, permanecendo em pleno vigor as clausulas e condições deste, enquanto perdurar a locação.

**DECIMA SEGUNDA** – Fica acertado que o locador poderá usar o espaço do imóvel para atividades , bem como palestras, seminários e cursos , e comum acerto com o locatário e com sua devida autorização.

**DECIMA TERCEIRA** – Fica acertado que no período de dezembro à fevereiro ( 03 meses ) o locador ficará isento do pagamento do aluguel, ficando acertado que será cobrado o pagamento de bilheterias e cursos.

**DECIMA QUARTA** – O locatário se obriga a fazer entrega em mãos do locador ou de seu representante, toda a intimação das autoridades federais, estaduais ou municipais, relativas ao imóvel em causa, no prazo máximo de 48:00 ( Quarenta e Oito) Horas , a contar do recebimento; e, caso não o faça, assumira inteira responsabilidade pelas multas conseqüentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

**DECIMA QUINTA** – A falta de cumprimento de qualquer uma das clausulas deste contrato, alem de acarretar a imediata rescisão e conseqüente despejo, ensejara, sem prejuízo da obrigação de indenizar eventuais estragos, o pagamento do valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel vigente, a titulo exclusivo de multa, independentemente das demais cominações legais ou contratuais.

*JB*

**DECIMA SEXTA** – Na eventualidade de o imóvel vir a ser colocado a venda, e o locatário não exercer, no prazo e condições legais, seu direito de preferência, estará obrigado a permitir, seja o imóvel objeto deste instrumento, visitado pelos pretendentes a sua compra, diariamente, entre 15:00 e 17:00 horas.

**DECIMA SÉTIMA** – As obrigações aqui assumidas, neste momento, far-se-ão efetivas, independentes de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, sendo as mesmas extensivas aos herdeiros e sucessores a qualquer título dos contratantes.

**DECIMA OITAVA** – O locatário pagará o aluguel para especificamente o uso de ensaios, apresentações de teatro nos turnos manhã, tarde ou noite para escolas, apresentações fechadas e formaturas de cursos. Em dias com apresentações por bilheteria ou cursos pagará outro valor acertado com o locador.

**PARAGRAFO ÚNICO** - Para dias de espetáculos com bilheteria o locatário pagará um valor de 05 (cinco) ingressos conforme publicado o valor de cada ingresso na imprensa. Ficando isento do pagamento caso não aconteça o espetáculo. Para os cursos o locatário pagará uma taxa de 30% por aluno.

**DECIMA NONA** – Para as questões resultantes deste contrato, será competente o foro desta cidade, renunciando as partes contratantes, desde logo, a qualquer outro, seja qual for seu futuro domicílio.

E por estarem assim de pleno e perfeito acordo, assinam este instrumento em três vias de igual teor e forma, juntamente com as suas testemunhas.

Porto Alegre, ...01.....de novembro de 2002

*Hans Baumann*  
LOCADOR: ....  
*Hans Baumann*

LOCATÁRIO: .....

RECONHEÇO como AUTÊNTICA(s) a(s)  
assinatura(s) de *Hans Baumann*  
TABELIONATO

indicada(s) com a seta  
Deu-me  
Em testemunho da verdade.  
Porto Alegre, 20 DEZ. 2002

RECONHEÇO por SEMELHANÇA a(s)  
assinatura(s) de *Hans Baumann*

TABELIONATO  
indicada(s) com a seta  
Deu-me  
Em testemunho da verdade  
Porto Alegre, 20 DEZ. 2002



# Clube de Cultura

FUNDADO EM 30-5-50

SEDE PRÓPRIA - RUA RAMIRO BARCELLOS - 1883 (TERREO)

PORTE ALEGRE - R. S. DO SUL

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ARRENDADEOR: CLUBE DE CULTURA, situado na rua Ramiro Barcelos, nº 1853, na cidade de Porto Alegre-RS, neste ato representado pelo seu Presidente, Sr. HANS BAUMANN.

ARRENDATÁRIO: J.C. PRODUÇÕES, CGC nº , com sede na rua Antônio Batista, 1205 - Vila Cecília-Viamão/RS , neste ato representado por seu Diretor Sr. José Carlos da S.Rodrígues, CPF nº 414.716.100/63 - Ident. SSP/RS 5033451179.

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento contratam o arrendamento parcial do imóvel supra citado mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: O prazo de arrendamento é de 4 meses, a contar da data da sua assinatura, e encerrando-se, de pleno direito, em 31 de dezembro de 1999, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extra-judicial.

SEGUNDA: O Clube de Cultura arrenda parte de suas dependências, ou seja: TEATRO e MESANINO.

TERCEIRA: Será por conta do arrendatário os serviços de limpeza e conservação, constantes da Cláusula Segunda, bem como o material de limpeza e o de consumo, da parte arrendada. Os demais se rão de responsabilidade do Clube.



# Clube de Cultura

FUNDADO EM 30-5-50

SEDE PRÓPRIA - RUA RAMIRO BARCELLOS - 1003 (TERREO)

PORTE ALEGRE - R. S. DO SUL

QUARTA: O presente contrato de arrendamento será exclusivamente para uso de exploração e ocupação teatral do arrendatário, ficando proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão de arrendamento ou sub-arrendamento e o empêsto do local contratado, sejam totais ou parciais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Compromete-se ainda, o arrendatário, zelar pelas dependências do Clube. O horário oficial de funcionamento do Clube é das 15:30 às 24:00 horas.

QUINTA: Compromete-se o arrendatário a pagar um aluguel de R\$ 300,00 (trezentos reais), mensalmente, pago até o dia 05 de cada mês. O não pagamento implicará em multa de 20% sobre o valor do aluguel mais juros de mora.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caberá ao Clube de Cultura receber do arrendatário, 5 ingressos por cada dia de bilheteria, no valor anunciado na imprensa, somente para bilheteria de sábados e domingos, os mesmos deverão ser pagos impreterivelmente às segundas-feiras.

SEXTA: Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula-Primeira, não poderá o arrendador retomar as dependências arrendadas, salvo por motivo de infração contratual do arrendatário, e nem poderá esse último devolvê-lo sob pena de pagamento de multa equivalente aos encargos pelo tempo que faltar, também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação do arrendamento sem avisar o arrendador por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta)



# Clube de Cultura

FUNDADO EM 30-5-50

SEDE PRÓPRIA - RUA RAMIRO BARCELOS - 1883 (TERREO)  
PORTO ALEGRE - R. S. DO SUL

ta) dias, ou responsabilizar-se pelo pagamento dos encargos previstos neste contrato pelo tempo de aviso.

SÉTIMA: Findo o prazo ajustado na Cláusula-Primeira, se o arrendatário continuar ocupando o local arrendado por mais (trinta) - dias, sem qualquer oposição do arrendador, ficará o arrendamento prorrogado pelo tempo de mais , nas mesmas bases contratuais, caso contrário será concedido ao arrendatário o prazo de 3 (três) dias para desocupação do local arrendado.

OITAVA: O arrendatário declara que examinou previamente o imóvel, estando ciente das condições de conservação, pintura, higiene, instalações elétricas e hidráulicas.

NONA : O arrendatário poderá realizar benfeitorias na área arrendada e não poderá alegar retenção ou pedir indenização a qualquer título.

DÉCIMA: O arrendatário se compromete a usar o local arrendado, exclusivamente para fins de teatro infantil e adulto, respeitando as atividades que estiverem sendo desenvolvidas pelo arrendador em outras dependências do Clube e os demais moradores, ou freqüentadores do prédio, bem como os direitos de vizanhança, regulamentos internos e Estatutos do Clube de Cultura, evitando atos que possam perturbar a tranquilidade, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.



# Clube de Cultura

FUNDADO EM 30-5-50

SEDE PROPRIA - RUA RAMIRO BARCELLOS - 1083 (TERREO)

PORTO ALEGRE - R. S. DO SUL

DÉCIMA-PRIMEIRA: Os contratantes se comprometem a juntos respeitarem as agendas individuais para uso das dependências do Clube. ✓

DÉCIMA-SEGUNDA: Elegem o foro desta cidade para dirimir questões relacionadas com este contrato. Justos e contratados assinam duas vias do presente contrato.

Porto Alegre, 01 de setembro de 1999.

*Hans Baumann*  
HANS BAUMANN

PRESIDENTE DO CLUBE DE CULTURA

*José Carlos da S. Rodrigues*  
JOSÉ CARLOS DA S. RODRIGUES  
ARRENDATÁRIO