



CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ARRENDADEOR : CLUBE DE CULTURA, situado na rua Ramiro Barcelos, 1853, na cidade de Porto Alegre - RS, neste ato representado pelo seu Presidente, Sr. Hans Baumann.

ARRENDATÁRIO : CIA DAS ÍNDIAS, CGC 97.273.122/0001-93, com sede na rua José do Patrocínio, 310 - Ap. 602, neste ato representada por seu diretor artístico Sr. José Adão Barbosa Junior, CIC

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

PRIMEIRA : O prazo de arrendamento é de um (01) ano, a contar da data da sua assinatura, e encerrando-se, de pleno direito, doze (12) meses após, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extra-judicial (ver Cláusula Sétima).

SEGUNDA : O Clube de Cultura arrenda parte de suas dependências, ou seja: COZINHA E COPA - SALÃO DE ENTRADA - SALA NÚMERO 1, para ser usada em conjunto com o Clube, sob agenda - AUDITÓRIO, TEATRO - MESANINO - SALA DE SOM E LUZ - SALA NÚMERO 2, no primeiro piso para secretaria do arrendatário, que deverá ser usada somente após as reformas feitas pelo arrendatário, com entrada independente pelo jardim de inverno.

TERCEIRA : A despesa ordinária de condomínio, que incide sobre o imóvel, será paga pelo arrendatário mensalmente, segundo discriminação feita no respectivo recibo, bem como a conta referente ao consumo de luz, serviços de limpeza e conservação, constantes na Cláusula Primeira, inclusive, Hall de entrada do Clube, jardim, sanitários feminino, masculino e escadaria de acesso ao sanitário masculino. Todo material de limpeza e o de consumo dos



sanitários, tais como sabonetes, papel higiênico, toalhas, etc., serão de responsabilidade do arrendatário.

O arrendatário obriga-se a apresentar os comprovantes de pagamento do condomínio e luz, sempre que solicitado; além disso, tendo em vista o disposto no art. 1208 do código civil, no art. 13 da Lei 4591/64 (lei de condomínios e edificações), no art. 22, VIII da Lei 8245/91. Pagará ainda, o arrendatário, anualmente, em parcela única, desde o início do arrendamento o prêmio de seguro contra fogo, relativo ao imóvel, seguro em que será feito pelo arrendador em Companhia de sua confiança em valor correspondente ao valor venal do imóvel.

QUARTA : O presente contrato de arrendamento será exclusivamente para uso de exploração e ocupação cultural do arrendatário, ficando proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão de arrendamento ou o sub-arrendamento e o empréstimo do local contratado, sejam totais ou parciais, sem o prévio consentimento do arrendador dado unicamente por escrito.

PARÁGRAFO ÚNICO : Compromete-se ainda, o arrendatário, em abrir e fechar o Clube, bem como realizar o serviço de segurança, sempre tendo em vista a manutenção da boa imagem do Clube enquanto veículo cultural. O horário oficial de funcionamento do Clube é das 9:00 às 24:00 horas.

QUINTA : Compromete-se o arrendatário a pagar um aluguel de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta 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. O referido aluguel será reajustado semestralmente pelo IPC + IPC/FIPE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo em caso de extinção do mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO : Caberá ao Clube de Cultura receber do arrendatário, 20% sobre o número total de participantes independentemente de bolsa, referente a cursos e 10 ingressos por cada dia de bilheteria, no valor anunciado na imprensa.



Clube de Cultura

FUNDADO EM 30-5-50

SEDE PRÓPRIA - RUA RAMIRO BARCELLOS - 1853 (TERREO)
PORTO ALEGRE - R. S. DO SUL

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 devolve-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) 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 de 30 (trinta) dias, sem qualquer oposição do arrendador, ficará o arrendamento prorrogado pelo tempo de 12 (doze) meses, nas mesmas bases contratuais, concedendo ao arrendatário o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

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

NONA : O arrendatário se compromete a realizar benfeitorias no prédio, com a prévia autorização, por escrito, do arrendador. E mesmo nestas hipóteses, não poderá o arrendatário alegar retenção ou pedir indenização a qualquer título.

DÉCIMA : O arrendatário se compromete a usar o local arrendado, exclusivamente para fins culturais, respeitando as atividades que estiverem sendo desenvolvidas pelo arrendador em outras dependências do Clube e os demais moradores ou frequentadores do prédio, bem como os direitos de vizinhança, regulamentos internos e o Estatuto do Clube de Cultura, evitando atos que possam perturbar a tranquilidade, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas. Deverá ser apresentada ao Clube de Cultura a agenda cultural do arrendatário, afim de que possa ter conhecimento prévio dos acontecimentos a diretoria do mesmo.



DÉCIMA-PRIMEIRA : Os contratantes se comprometem a juntos respeitarem as agendas individuais para uso das dependências do Clube; caso surja algum evento cultural que exija um espaço maior, o Clube terá preferência sobre o agendado, para utilização do auditório.

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

Porto Alegre, 01 de março de 1996.

HANS BAUMANN
PRESIDENTE DO CLUBE DE CULTURA

JOSÉ ADÃO BARBOSA
DIRETOR DA CIA DAS ÍNDIAS

FIADORES :

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

IMÓVEL: - CLUBE DE CULTURA, situado na rua Ramiro Barcelos, 1853, na cidade de Porto Alegre, RS, neste ato representado por seu presidente, Sr. e demais membros da diretoria, abaixo assinados.

ARRENDATÁRIO: Cia da Indias, CGC nº com sede na rua José do Patrocínio, 310 ap. 602, neste ato representado por seu diretor artístico Sr. José Adão Barbosa Junior, CIC nº

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

PRIMEIRA: O prazo de arrendamento é de um (01) ano a contar da data de sua assinatura e encerrando-se de pleno direito, ouazé (12) meses após, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extra-judicial (ver cláusula sétima).

SEGUNDA: O Clube de Cultura arrenda parte de suas dependências, ou seja: COZINHA E COPA - SALÃO DE ENTRADA - ~~SALA nº 1~~ para ser usada em conjunto com o Clube, sob agenda - ~~AUDITÓRIO, TEATRO - MESANINO, SALA DE SOM E LUZ - SALA Nº 2, no 1º piso para secretaria do arrendatário, com entrada pelo jardim de inverno.~~

TERCEIRA: A despesa ordinária de condomínio, que incide sobre o imóvel, será paga pelo arrendatário mensalmente, segundo Rua Almirante Barroso, 655 - Fone: (051) 222.4842 - CEP: 90220-020 - Porto Alegre - RS

discriminação feita no respectivo recibo, bem como a conta referente ao consumo de luz, água, telefone e serviço de limpeza e conservação constantes da cláusula primeira, inclusive "Hall" de entrada do Clube, jardim, sanitários feminino, masculino e escadaria de acesso ao sanitário masculino, tais como sabonetes, papel higiênico, toalhas, etc., serão de responsabilidade do arrendatário.

O arrendatário obriga-se a apresentar os comprovantes de pagamento do condomínio, luz, água e telefone, sempre que solicitado; além disso, tendo em vista o disposto no art. 1208 do Código Civil, no art. 13 da lei 4591/64 (Lei de Condomínios e Edificações) e no art. 22, VIII da Lei 8245/91.

Pagará ainda, o arrendatário, anualmente, em parcela única desde o início do arrendamento, o prêmio de seguro contra fogo relativo ao imóvel, que será feito pelo arrendador em Seguradora de sua confiança, em valor correspondente ao valor venal do imóvel.

QUARTA: - O presente contrato de arrendamento será exclusivamente para uso de exploração e ocupação cultural do arrendatário, ficando proibido, sob pena de rescisão do contrato, a mudança de destinação, a cessão de arrendamento ou o sub-arrendamento e o empréstimo do local contratado, sejam totais ou parciais, sem o prévio consentimento do arrendatário dado unicamente por escrito.

Parágrafo único: Compromete-se ainda, a arrendatária, em abrir e fechar o clube, bem como realizar o serviço de segurança, sempre tendo em vista a manutenção da boa imagem do clube enquanto veículo cultural.

QUINTA: - Compromete-se a arrendatária a pagar um aluguel de R\$500,00 (Quinhentos reais) mensalmente reajustado pela Pago até o dia 05 de cada mês. O não pagamento implicará em multa de 20% sobre o aluguel.



JOSÉ LUIZ GROFF NUÑEZ

Parágrafo primeiro: - Caberá ao Clube de Cultura receber da arrendatária, 20% (ou 15%) referente a cursos, e 10 ingressos por cada dia de bilheteria.

SEXTA: - Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá o arrendador retomar as dependências arrendadas, salvo se motivo por infração contratual da arrendatária, 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 por prazo indeterminado, sem avisar o arrendador por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou deverá pagar os encargos pelo tempo de aviso.

SÉTIMA: - Findo o prazo ajustado na cláusula primeira, se a arrendatária continuar ocupando o local arrendado por mais 30 (trinta) dias, sem a oposição do arrendador, ficará o arrendamento prorrogado por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o arrendador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao arrendatário o prazo de 30 dias para desocupação.

OITAVA: - A arrendatária declara que examinou previamente o imóvel, estando ciente das condições de conservação, pintura, higiene, instalações elétricas e hidráulica.

NONA: - A arrendatária se compromete a realizar benfeitorias no prédio, com a prévia autorização, por escrito, do arrendador, ~~sendo que tais benfeitorias não aderem ao contrato,~~ não dão direito a retenção, e só serão remeovidas ou não, mediante autorização do clube.

DÉCIMA: - A Arrendatária se compromete a usar o local arrendado, exclusivamente para fins culturais, respeitando os demais moradores ou frequentadores do prédio, bem como os direitos de vizinhança, regulamentos internos e o Estatuto do CLube de Cultura, evitando atos que possam perturbar a tranquilidade, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

DÉCIMA PRIMEIRA: - Os contratantes se comprometem a, juntos, respeitarem as agendas individuais para uso das dependências do clube, [advice] sendo que o CLube reserva-se o direito de pelo menos um fim de semana por mês e mais (03) três dias na semana para seus eventos, mediante agendamento prévio.]

DÉCIMA SEGUNDA: GRANTIAS:^{AC}

DÉCIMA TERCEIRA: - Elegem o foro desta cidade para dirimir questões relacionadas com este contrato. Justos e contratados assinam em duas vias, com duas testemunhas.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

IMÓVEL: - CLUBE DE CULTURA, situado na rua Ramiro Barcelos, 1853, na cidade de Porto Alegre, RS, neste ato representado pelo Presidente da Diretoria, Sr. HANS BAUMANN e pelo Presidente do Conselho Deliberativo, Sr. PAULO GILBERTO F. VIZENTINI.

ARRENDATÁRIO: CIA DAS ÍNDIAS, CGC nº com sede na rua José do Patrocínio, 310 - AP. 602, neste ato representada por seu diretor artístico Sr. José Adão Barbosa Júnior, - CIC Nº

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

PRIMEIRA: O prazo de arrendamento é de um (01) ano, a contar da data de sua assinatura, e encerrando-se, de pleno direito, 12 (12) meses após, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extra-judicial (ver cláusula sétima).

SEGUNDA: O Clube de Cultura arrenda parte de suas dependências, ou seja; COZINHA E COPA, - SALÃO DE ENTRADA, - SALA Nº 1 para ser usada em conjunto com o Clube, sob agenda - AUDITÓRIO, TEATRO - MESINHO, SALA DE SOM E LUZ - SALA Nº 2, no 1º piso para secretaria do arrendatário, com entrada pelo jardim de inverno.

TERCEIRA: A despesa ordinária de condomínio, que incide sobre o imóvel, será paga pelo arrendatário mensalmente, segundo discri minação feita no respectivo recibo, bem como a conta referente ao consumo de luz, serviço de limpeza e conservação, constantes da Cláusula Primeira, inclusive, Hall de entrada do Clube, jardim, sanitários feminino, masculino e escadaria de acesso ao sanitário mas culino. Todo o material de limpeza e o de consumo dos sanitários , tais como sabonetes, papel higiênico, toalhas, etc., serão de responsabilidade do arrendatário.

O arrendatário obriga-se a apresentar os comprovan tes de pagamento do condomínio e luz, sempre que solicitado; além disso, tendo em vista o disposto no art. 1208 do código civil, no art. 13 da lei 4591/64 (lei de condomínios e edificações), no art. 22, VIII da Lei 8245/91.-

Pagara ainda, o arrendatário, anualmente, em par ceira única, desde o início do arrendamento o prêmio de seguro contra fogo, relativo ao imóvel, seguro em que será feito pelo arrenda dor em companhia de sua confiança, em valor correspondente ao valor venal do imóvel.

QUARTA: O presente contrato de arrendamento será exclusivamente para uso de exploração e ocupação cultural do arrendatário,fican do proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão de arrendamento ou o sub-arrendamento e o empréstimo do local contratado, sejam totais ou parciais sem o prévio consen timento do arrendador, dado unicamente por escrito.

PÁRÁGRAFO ÚNICO: Compromete-se ainda, o arrendatário, em abrir e fechar o clube, bem como realizar o serviço de segurança, sempre tendo em vista a manutenção da boa imagem do clube enquanto veículo cultural. O horário oficial do Clube é das 9:00 às 24:00 horas.

QUNTA: Compromete-se o arrendatário a pagar um aluguel de R\$ 250,00 (Duzentos e cinqüenta reais) mensalmente, pago até o dia 05 de cada mês. O não pagamento implicará em multa de 20% sobre o aluguel. O referido aluguel será reajustado semestralmente pela

PÁRÁGRAFO ÚNICO: Caberá ao Clube de Cultura receber do arrendatário, 20% (sobre o número total de participantes independentemente de bolsa referente a cursos e 10 ingressos por cada dia de bilheteria, no valor anunciado na imprensa.

SEXTA: Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá o arrendador retomar as dependências arrendadas, salvo se motivo por infração contratual de 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 por prazo indeterminado, sem avisar o arrendador por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou deverá pagar os encargos pelo tempo de aviso.

SÉTIMA: Findo o prazo ajustado na cláusula primeira, se o arrendatário continuar ocupando o local arrendado por mais 30 (trinta) dias, sem a oposição do arrendador, ficará o arrendamento prorrogado por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, concedendo ao arrendatário o prazo de 30 dias para desocupação.

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

NONA: O arrendatário se compromete a realizar benfeitorias no prédio, com a prévia autorização, por escrito, do arrendador. E mesmo nestas hipóteses, não poderá o arrendatário alegar retenção ou pedir indenização a qualquer título.

DÉCIMA: O arrendatário se compromete a usar o local arrendado, exclusivamente para fins culturais, respeitando os demais moradores ou frequentadores do prédio, bem como os direitos de vizinhança, regulamentos internos e o Estatuto do Clube de Cultura, evitando ações que possam perturbar a tranquilidade, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

DÉCIMA PRIMEIRA: Os contratantes se comprometem a juntos respeitarem as agendas individuais para uso das dependências do Clube; caso surja algum evento cultural de grandes proporções que exija um espaço maior, o Clube terá preferência sobre o arrendado, para - utilização do auditório.

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTIAS

DÉCIMA TERCEIRA: Elegem o foro desta cidade para dirimir questões relacionadas com este contrato. Justos e contratados assinam duas, com duas testemunhas.