

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, doravante chamado **LOCATÁRIA**, declaram terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

1ª O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para RUTH ROSANE O. LEDESMA o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia 17/09/2010 e término em 16/09/2011.

- a) Findo o prazo estipulado, se a locatária continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatária o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pela locatária.
- b) A locatária poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula 13ª.
- c) As dependências locadas, à exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo da locatária na faixa de horário descrita no item acima, podendo a locatária ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
- d) Cabe à locatária a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

2ª O aluguel mensal é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos 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 à locatária 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) Correrão por conta da locatária, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

3ª 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.

4ª O espaço é locado, exclusivamente, para uso da locatária com os fins definidos na Cláusula 1ª, 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 a locatária, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatício.

- a) A locatária 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) A locatária se obriga a manter regularizada todas licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresse consentimento do locador, não fazendo a locatária jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) 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.

5ª Os equipamentos de propriedade do locador existentes nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pela locatária em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6ª Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta da locatária, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pela locatária sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7ª Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá a locatária devolver o espaço ao locador pagando multa conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8ª No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, a locatária 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 a locatária 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.

9ª 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.

10ª Cabe à locatária verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11ª O locador poderá, independentemente da vontade da locatária, utilizar o espaço compreendido pela recepção e *lounge* para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1ª, item b.

12ª Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de economato, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pela locatária, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pela locatária.

13ª A locatária poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia 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 pela locatária.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) nos primeiros 6 (seis) meses de contrato e de R\$ 100,00 (cem reais) nos demais meses para cada evento promovido pela locatária 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 seguinte ao evento.
- d) Tanto locador quanto locatária 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.

14ª É de inteira responsabilidade da locatária 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.

15ª O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço da locatária ou seu cliente.

16ª O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade da locatária mantidos em suas dependências.

17ª Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. Paulo Ricardo Prates, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF 886.275.940-15, RG 8038999151 residente à Rua Dr. Pio Fiori Azevedo, 85 / 306, bairro Vila Nova, CEP 91740-820, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pela locatária.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) A locatária e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo a prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, a locatária se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18ª 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 a locatária 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 pela locatária 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 a locatária já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.
- e) O locador notificará por escrito a locatária 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.

19ª O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

20ª As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo da locatária.

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.



*Hans Baumann*

CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00



Porto Alegre, 17 de setembro de 2010.

*Ruth Rosane O. Ledesma*

RUTH ROSANE O. LEDESMA  
Locatária  
CNPJ 08.586.013/0001-04  
Ruth Rosane Oliveira Ledesma  
CPF 238075710-00



*Paulo Ricardo Prates*

PAULO RICARDO PRATES  
Fiador  
CPF 886.275.940-15



Testemunhas:

*usfardos*

RG 5003470803



9º Tabelionato

9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre  
Av. Venâncio Aires, 1195 - Fone: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
CEP 90040-193 - E-mail: tabelionato@nonotabelionato.com.br  
Reconheço como Autêntica a firma de RUTH ROSANE  
OLIVEIRA LEDESMA, indicada com a seta. Dou fé.  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, sexta-feira, 17 de setembro de 2010  
Thiago Müller da Silva - Escrivão autorizado  
Emitido: R\$ 3,90 + Selo digital: R\$ 0,20 - 1442771-100000085622

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS



## TERMO DE CESSÃO DE USO

Pelo presente Termo de Cessão de Uso, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, doravante chamado **CEDENTE**, e de outro lado, **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, doravante chamado **CESSIONÁRIA**, estabelecem entre si, a cessão de uso de equipamentos pertencentes ao Cedente pelas cláusulas e condições que seguem.

1ª Este Termo passa a fazer parte integrante e complementar do Contrato de Locação de Espaço firmado entre o cedente e a cessionária em 17 de setembro p.p.

2ª A validade deste Termo é a mesma do contrato supra referido, ao término da qual pode ser revalidado, alterado no todo ou em parte ou anulado.

3ª Os equipamentos marcados com (IV) na listagem da Cláusula 5ª, fazem parte da identidade visual do Clube de Cultura, não podendo deles a cessionária dispor livremente. Qualquer alteração nos atributos (posicionamento, uso, quantidade, etc.) dos mesmos somente será possível com expressa autorização do cedente.

4ª Os equipamentos são cedidos na condição em que se encontram, devendo ser retornados ao cedente ao término do Contrato de Locação referido na Cláusula 1ª, ou a qualquer momento durante a validade do contrato, respeitado o disposto na Cláusula 3ª, em condições idênticas às que foram recebidas.

5ª Cabe à cessionária a manutenção dos bens cedidos, assegurando aos mesmos, de forma permanente, boas condições de uso.

6ª Os equipamentos de propriedade do cedente são os que seguem:

a) No bar:

- 1 (um) balcão de alvenaria e madeira, com ladrilhos e 7 (sete) tampos de mármore (IV);
- 1 (um) freezer expositor, marca Gelopar (IV);
- 6 (seis) bancos altos laminados com cerejeira, com encosto, marca Thonart;
- 2 (duas) prateleiras de canto, brancas.

b) No *lounge*:

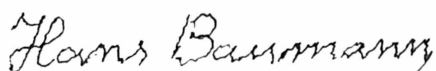
- 9 (nove) mesas com laminado cerejeira, marca Thonart;
- 36 (trinta e seis) cadeiras com laminado cerejeira, marca Thonart;
- 3 (três) luminárias tipo spot, brancas;
- 2 (dois) espelhos nas medidas 2,26 x 1,60 m (IV);
- 1 (um) quadro de avisos nas medidas 0,90 x 0,60 m;
- 19 (dezenove) pôsters de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV).

c) Na cozinha:

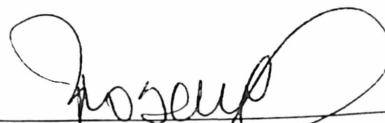
- 1 (um) fogão industrial de 2 (duas) bocas, a gás, marca Tron;
- 1 (uma) coifa industrial;
- 2 (dois) armários aéreos de 3 (três) portas cada, brancos;
- 1 (um) botijão de GLP de 13 kg.

- d) Na recepção:
- 5 (cinco) pôsters de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV);
  - 1 (um) quadro de avisos nas medidas 1,80 x 1,90 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,85 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,60 m (IV).
- e) No banheiro feminino:
- 2 (duas) luminárias tipo spot, brancas;
  - 1 (uma) luminária de parede tipo drops;
  - 1 (uma) papelreira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 2 (duas) cubas;
  - 1 (um) espelho com moldura verde.
- f) No banheiro masculino:
- 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (uma) papelreira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 1 (uma) cuba.

Porto Alegre, 30 de setembro de 2010.



CLUBE DE CULTURA  
Cedente  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00



RUTH ROSANE O. LEDESMA  
Cessionária  
CNPJ 08.586.013/0001-04  
Ruth Rosane Oliveira Ledesma  
CPF 238075710-00

## ADITAMENTO Nº 01 A CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, e de outro lado **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, estabelecem com base na Cláusula 2ª, letra a, do Contrato de Locação de Espaço vigente, o que segue:

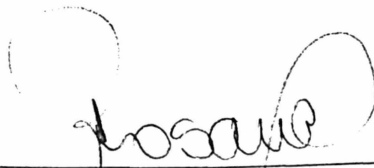
1ª A partir de 17 de setembro p.p. o valor do aluguel foi corrigido pelo IGP-M da FVG com o índice de 8,00%, passando a ser de R\$ 1.620,00 (um mil, seiscentos e vinte reais) mensais.

2ª As demais cláusulas contratuais permanecem inalteradas.

Porto Alegre, 18 de outubro de 2011.



CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00



RUTH ROSANE O. LEDESMA  
Locatária  
CNPJ 08.586.013/0001-04  
Ruth Rosane Oliveira Ledesma  
CPF 238075710-00  
Recebido em 18/10/2011.

Para: Clube de Cultura

De: Ruth Rosane ~~Ledesma~~

26/11/11

Poa, 26.11.11

Jo Conselho do Clube de Cultura

Prezados Senhores:

Como é do seu conhecimento desde o dia 17.10.11, reassumi a administração do restaurante existente neste Clube. Além do restaurante assumi, também, o passivo: tanto trabalhista como operacional.

Passo por todas as dificuldades imagináveis para honrar o compromisso assumido com os Senhores. Não fosse o montante negativo deixado por meu ex-sócio, o mesmo instaurou processo de indenização onde pleiteia R\$ 21.800.00. Todos os recursos empregados, atualmente são oriundos do Le de Café Ltda. (única receita), 5

lento que seus familiares, tanto do café quanto do restaurante depen-  
dem do sucesso deste empreendi-  
mento.

É sabido que o ex-sócio, além  
de seus pertences levou também o  
que me era de direito, e, por  
a reestruturação fui obrigada a  
utilizar todas as minhas reservas,  
para aquisição do equipamento necessário.  
Como o restaurante ficou fechado  
por algum tempo os clientes procu-  
raram outras opções, o que não  
faltou no bairro.

Gerei contendo para a recuperação  
dos clientes apenas com a propaganda  
boa, a-bom, tendo em vista que  
a utilização de faixas e banners  
têm sido criticados pelo condomi-  
nio do prédio, tenho que ser um  
reclamação por dia ou pela pi-  
ta ou pelo banner colocado em  
centímetros fora do portão.

me parece infundável que na minha  
ótica não será de grande valia, mas  
lei que separa o hidrômetro e  
nosso problema pontual reside no  
consumo de energia.

Diante do exposto solicito:

- automização para a colocação de  
uma placa, no alto do portão de  
entrada, identificando além do  
Clube de Cultura a existência do  
restaurante;
- que as cobranças, em qualquer  
âmbito, sejam feitas em local  
e horários apropriados ou por es-  
crito
- que a limpeza <sup>e conservação</sup> das áreas comuns,  
bem como material de higiene  
~~limpeza~~ dividido entre os ocupantes  
do espaço (grupo de teatro, estudos  
palestrantes etc...) e o restaurante

O que me deixa extremamente aborrecido são as constantes cobranças do aluguel vencido, sei que é de direito, mas são feitas em horário inapropriado causando constantes transtornos, pois o horário escolhido é justamente no almoço, em alto e bom som é na frente de clientes para seu conhecimento desde que assumi, indenizei todos os funcionários registrados nesta empresa, observando o montante de R\$ 4.800,00 o que não comporta a receita de 24 almoços servidos por dia.

Tenho feito o máximo para manter as instalações do Clube em perfeito estado, o mesmo não ocorre com essas administrações, pois há mais de 30 dias existe uma obra na entrada do Clube que

- que o pagamento do aluguel<sup>100</sup> seja aceito parcelado até que eu possa aumentar a receita, não ultrapassando o mês seguinte,
- que diante das dificuldades apresentadas e falta de visibilidade o valor do aluguel seja revisto.

Caso minha solicitação não seja acolhida pelo um prazo de 30 (trinta) dias a contar desta data, parâmetros do contrato de locação e entrega do prédio.

Atenciosas considerações

Prith Rosane Ledesma.  
Locatária

Ficador: Carlos Alberto Pires

**CLUBE DE CULTURA**

**Rua Ramiro Barcelos, 1853**

**PORTO ALEGRE - RS - BRASIL**

Porto Alegre, 30 de novembro de 2011.

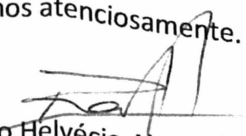
Prezada Senhora:

Pela presente cumpre comunicar a Vossa Senhoria que, de posse da correspondência, datada de 26 de novembro do corrente ano, na qual são feitas algumas considerações sobre a locação do espaço do Clube, seguem as respostas do Conselho do Clube, elaboradas em reunião do mesmo dia 26 de novembro:

- não é possível atender as reivindicações de parcelamento do aluguel;
- não é possível a redução do valor do aluguel.

Assim, fica estipulado o prazo solicitado de 30 dias, a contar de 26 de novembro até 25 de dezembro deste ano para desocupação total do espaço, findando o contrato de aluguel, em vigor.

Sendo o que temos para o momento, subscrevemo-nos atenciosamente.

  
Raimundo Helvécio Almeida Aguiar,

Presidente do Conselho Deliberativo do Clube de Cultura

Senhora Ruth Ledesma

Restaurante do Clube de Cultura

Nesta Capital



Porto Alegre, 05 de dezembro 2011.

Ao Clube de Cultura

Prezados Senhores:

Jendo em vista os recursos obtidos junto ao Banco Itaú, garantia de aluguel por 12 (doze) meses solicito reconsiderar minha decisão relativa a desocupação do imóvel.

Sei que minha solicitação foi preceptada, mas foi a única encontrada diante da situação de quase insolvência que naquele momento se apresentava.

Seu mais subscrevo-me.

Ruth Rosane Ledesma

**CLUBE DE CULTURA**

**Rua Ramiro Barcelos, 1853**

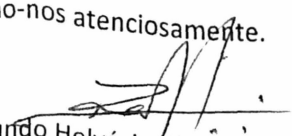
**PORTO ALEGRE - RS - BRASIL**

Porto Alegre, 07 de dezembro de 2011.

Prezada Senhora:

Em referencia a sua correspondência de 05 do corrente mês, o Clube de Cultura, através de seu Conselho Deliberativo, vem reafirmar os termos da correspondência enviada em 30 de novembro, próximo passado, em caráter irrevogável.

Sendo o que temos para o momento, subscrevemo-nos atenciosamente.

  
Raimundo Helvécio Almeida Aguiar,

Presidente do Conselho Deliberativo do Clube de Cultura

Senhora Ruth Rosane Ledesma

Restaurante do Clube de Cultura

Nesta Capital.



*minuta*  
**NÃO ASSINAR ESTA VIA**

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, doravante chamado **LOCATÁRIA**, declaram terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

1ª O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para RUTH ROSANE O. LEDESMA o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia 17/09/2010 e término em 16/09/2011.

- a) Findo o prazo estipulado, se a locatária continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatária o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pela locatária.
- b) A locatária poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula 13ª.
- c) As dependências locadas, à exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo da locatária na faixa de horário descrita no item acima, podendo a locatária ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
- d) Cabe à locatária a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

2ª O aluguel mensal é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos 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 à locatária 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) Correrão por conta da locatária, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

3ª 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.

4ª O espaço é locado, exclusivamente, para uso da locatária com os fins definidos na Cláusula 1ª, 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 a locatária, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatício.

- a) A locatária 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) A locatária se obriga a manter regularizada todas licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresse consentimento do locador, não fazendo a locatária jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) 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.

5ª Os equipamentos de propriedade do locador existentes nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pela locatária em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6ª Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta da locatária, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pela locatária sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7ª Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá a locatária devolver o espaço ao locador pagando multa conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8ª No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, a locatária 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 a locatária 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.

9ª 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.

10ª Cabe à locatária verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11ª O locador poderá, independentemente da vontade da locatária, utilizar o espaço compreendido pela recepção e *lounge* para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1ª, item b.

12ª Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de economato, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pela locatária, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pela locatária.

13ª A locatária poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia 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 agredam 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 pela locatária.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) nos primeiros 6 (seis) meses de contrato e de R\$ 100,00 (cem reais) nos demais meses para cada evento promovido pela locatária 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 seguinte ao evento.
- d) Tanto locador quanto locatária 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.

14ª É de inteira responsabilidade da locatária 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.

15ª O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço da locatária ou seu cliente.

16ª O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade da locatária mantidos em suas dependências.

17ª Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. Paulo Ricardo Prates, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF 886.275.940-15, RG 8038999151 residente à Rua Dr. Pio Fiori Azevedo, 85 / 306, bairro Vila Nova, CEP 91740-820, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pela locatária.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) A locatária e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo a prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, a locatária se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18ª 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 a locatária 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 pela locatária 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 a locatária já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.
- e) O locador notificará por escrito a locatária 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.

19ª O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

20ª As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo da locatária.

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, 17 de setembro de 2010.

---

CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00

---

RUTH ROSANE O. LEDESMA  
Locatária  
CNPJ 08.586.013/0001-04  
Ruth Rosane Oliveira Ledesma  
CPF 238075710-00

Testemunhas:

---

PAULO RICARDO PRATES  
Fiador  
CPF 886.275.940-15

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, doravante chamado **LOCATÁRIA**, declaram terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

1ª O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para RUTH ROSANE O. LEDESMA o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia 17/09/2010 e término em 16/09/2011.

- a) Findo o prazo estipulado, se a locatária continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatária o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pela locatária.
- b) A locatária poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula 13ª.
- c) As dependências locadas, à exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo da locatária na faixa de horário descrita no item acima, podendo a locatária ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
- d) Cabe à locatária a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

2ª O aluguel mensal é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos 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 à locatária 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) Correrão por conta da locatária, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

3ª 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.

4ª O espaço é locado, exclusivamente, para uso da locatária com os fins definidos na Cláusula 1ª, 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 a locatária, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatício.

- a) A locatária 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) A locatária se obriga a manter regularizada todas licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresse consentimento do locador, não fazendo a locatária jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) 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.

5ª Os equipamentos de propriedade do locador existentes nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pela locatária em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6ª Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta da locatária, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pela locatária sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7ª Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá a locatária devolver o espaço ao locador pagando multa conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8ª No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, a locatária 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 a locatária 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.

9ª 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.

10ª Cabe à locatária verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11ª O locador poderá, independentemente da vontade da locatária, utilizar o espaço compreendido pela recepção e *lounge* para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1ª, item b.

12ª Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de economato, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pela locatária, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pela locatária.

13ª A locatária poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia 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 pela locatária.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) nos primeiros 6 (seis) meses de contrato e de R\$ 100,00 (cem reais) nos demais meses para cada evento promovido pela locatária 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 seguinte ao evento.
- d) Tanto locador quanto locatária 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.

14ª É de inteira responsabilidade da locatária 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.

15ª O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço da locatária ou seu cliente.

16ª O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade da locatária mantidos em suas dependências.

17ª Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. Paulo Ricardo Prates, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF 886.275.940-15, RG 8038999151 residente à Rua Dr. Pio Fiori Azevedo, 85 / 306, bairro Vila Nova, CEP 91740-820, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pela locatária.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) A locatária e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo a prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, a locatária se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18ª 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 a locatária 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 pela locatária 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 a locatária já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.
- e) O locador notificará por escrito a locatária 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.

19ª O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

20ª As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo da locatária.

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.

9º Tabelionato

*Hans Baumann*

CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00

9º Tabelionato

Porto Alegre, 17 de setembro de 2010.

*Ruth Rosane O. Ledesma*

RUTH ROSANE O. LEDESMA  
Locatária  
CNPJ 08.586.013/0001-04  
Ruth Rosane Oliveira Ledesma  
CPF 238075710-00

DÉCIMO  
PRIMEIRO

*Paulo Ricardo Prates*

PAULO RICARDO PRATES  
Fiador  
CPF 886.275.940-15



Testemunhas:

*usfandor*

R9 5003470803

9º Tabelionato

9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre  
Av. Venâncio Aires, 195 - Fone: (51) 3331.2535 - 3024.0555  
CEP 90040-193 - E-mail: tabelionato@nonotabelionato.com.br  
Reconheço como AUTÊNTICA a firma de RUTH ROSANE OLIVEIRA LEDESMA, indicada com a seta Doufe.  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, sexta-feira, 17 de setembro de 2010  
Thiago Müller da Silva - Escrevente autorizado  
Emol: R\$ 3,90 + Selo digital: R\$ 0,20 - 048201.1000004.85622

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

## TERMO DE CESSÃO DE USO

Pelo presente Termo de Cessão de Uso, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, doravante chamado **CEDENTE**, e de outro lado, **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, doravante chamado **CESSIONÁRIA**, estabelecem entre si, a cessão de uso de equipamentos pertencentes ao Cedente pelas cláusulas e condições que seguem.

1ª Este Termo passa a fazer parte integrante e complementar do Contrato de Locação de Espaço firmado entre o cedente e a cessionária em 17 de setembro p.p.

2ª A validade deste Termo é a mesma do contrato supra referido, ao término da qual pode ser revalidado, alterado no todo ou em parte ou anulado.

3ª Os equipamentos marcados com (IV) na listagem da Cláusula 5ª, fazem parte da identidade visual do Clube de Cultura, não podendo deles a cessionária dispor livremente. Qualquer alteração nos atributos (posicionamento, uso, quantidade, etc.) dos mesmos somente será possível com expressa autorização do cedente.

4ª Os equipamentos são cedidos na condição em que se encontram, devendo ser retornados ao cedente ao término do Contrato de Locação referido na Cláusula 1ª, ou a qualquer momento durante a validade do contrato, respeitado o disposto na Cláusula 3ª, em condições idênticas às que foram recebidas.

5ª Cabe à cessionária a manutenção dos bens cedidos, assegurando aos mesmos, de forma permanente, boas condições de uso.

6ª Os equipamentos de propriedade do cedente são os que seguem:

a) No bar:

- 1 (um) balcão de alvenaria e madeira, com ladrilhos e 7 (sete) tampos de mármore (IV);
- 1 (um) freezer expositor, marca Gelopar (IV);
- 6 (seis) bancos altos laminados com cerejeira, com encosto, marca Thonart;
- 2 (duas) prateleiras de canto, brancas.

b) No lounge:

- 9 (nove) mesas com laminado cerejeira, marca Thonart;
- 36 (trinta e seis) cadeiras com laminado cerejeira, marca Thonart;
- 3 (três) luminárias tipo spot, brancas;
- 2 (dois) espelhos nas medidas 2,26 x 1,60 m (IV);
- 1 (um) quadro de avisos nas medidas 0,90 x 0,60 m;
- 19 (dezenove) pôsters de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV).

c) Na cozinha:

- 1 (um) fogão industrial de 2 (duas) bocas, a gás, marca Tron;
- 1 (uma) coifa industrial;
- 2 (dois) armários aéreos de 3 (três) portas cada, brancos;
- 1 (um) botijão de GLP de 13 kg.

- d) Na recepção:
- 5 (cinco) pôsters de divulgação de produções teatrais, emoldurados (IV);
  - 1 (um) quadro de avisos nas medidas 1,80 x 1,90 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,85 m (IV);
  - 3 (três) espelhos nas medidas 2,20 x 0,60 m (IV).
- e) No banheiro feminino:
- 2 (duas) luminárias tipo spot, brancas;
  - 1 (uma) luminária de parede tipo drops;
  - 1 (uma) papelreira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 2 (duas) cubas;
  - 1 (um) espelho com moldura verde.
- f) No banheiro masculino:
- 1 (uma) saboneteira para sabão líquido, branca;
  - 1 (uma) papelreira marca Melhoramento, branca;
  - 1 (um) tampo de mármore com 1 (uma) cuba.

Porto Alegre, 30 de setembro de 2010.



CLUBE DE CULTURA  
Cedente  
CNPJ 89.178.180/0001-00  
Hans Baumann  
CPF 000432490/00



RUTH ROSANE O. LEDESMA  
Cessionária  
CNPJ 08.586.013/0001-04  
Ruth Rosane Oliveira Ledesma  
CPF 238075710-00

## ADITAMENTO Nº 01 A CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, e de outro lado **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, estabelecem com base na Cláusula 2ª, letra a, do Contrato de Locação de Espaço vigente, o que segue:

1ª A partir de 17 de setembro p.p. o valor do aluguel foi corrigido pelo IGP-M da FVG com o índice de 8,00%, passando a ser de R\$ 1.620,00 (um mil, seiscentos e vinte reais) mensais.

2ª As demais cláusulas contratuais permanecem inalteradas.

Porto Alegre, 18 de outubro de 2011.



CLUBE DE CULTURA

Locador

CNPJ 89.178.180/0001-00

Hans Baumann

CPF 000432490/00



RUTH ROSANE O. LEDESMA

Locatária

CNPJ 08.586.013/0001-04

Ruth Rosane Oliveira Ledesma

CPF 238075710-00

Recebido em 18/10/2011.

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado **CLUBE DE CULTURA**, CNPJ 89.178.180/0001-00, estabelecido à Rua Ramiro Barcelos, 1853, em Porto Alegre (RS), neste ato representado pelo seu Presidente, o Sr. Hans Baumann, RG 4003135045, CPF 000432490/00, doravante chamado **LOCADOR**, e de outro lado, **RUTH ROSANE O. LEDESMA**, CNPJ 08.586.013/0001-04, com sede em Porto Alegre (RS), neste instrumento representado pela Sra. Ruth Rosane Oliveira Ledesma, RG 5007072852, CPF 238075710-00, doravante chamado **LOCATÁRIA**, declaram terem justo e contratado, entre si, a locação de espaço pelas cláusulas e condições que seguem.

1ª O CLUBE DE CULTURA se compromete a locar para RUTH ROSANE O. LEDESMA o espaço compreendido pela cozinha, bar, *lounge*, banheiros e recepção para instalação de restaurante e cafeteria pelo prazo de 12 (doze) meses, com início no dia 17/09/2010 e término em 16/09/2010.

- 2011
- a) Findo o prazo estipulado, se a locatária continuar operando no espaço por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à locatária o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. O espaço deve ser restituído ao locador nas mesmas condições em que foi recebido pela locatária.
  - b) A locatária poderá operar de segunda a sábado, das 08h00min às 20h00min, exceto quando da ocorrência de eventos descritos na cláusula ~~X~~ 13ª
  - c) As dependências locadas, a exceção dos banheiros, passa a ser de uso exclusivo da locatária na faixa de horário descrita no item acima, podendo a locatária ceder o seu uso ao locador e somente a ele, mediante prévia solicitação do mesmo.
  - d) Cabe à locatária a manutenção corrente dos banheiros, incluindo o suprimento de materiais de consumo.

2ª O aluguel mensal é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos 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 à locatária 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) Correrão por conta da locatária, devendo ser pagos com o aluguel de cada mês, as despesas de água, esgoto, eletricidade e lixo relativos ao espaço locado. Estas despesas serão calculadas pelo locador com base na diferença entre o consumo mensal efetivo e a média dos últimos 24 meses anteriores à locação.

3ª 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.

4ª O espaço é locado, exclusivamente, para uso da locatária com os fins definidos na Cláusula 1ª, 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 a locatária, ainda, em multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor do locatício.

- a) A locatária 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) A locatária se obriga a manter regularizada todas licenças exigidas por lei assim como o alvará de funcionamento, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade sobre eventuais irregularidades.
- c) Não poderão ser feitas no espaço locado quaisquer obras, benfeitorias ou modificações sem prévio e expresso consentimento do locador, não fazendo a locatária jus a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas sem autorização, comprometendo-se ainda a remover as eventualmente feitas, com consequente reparo dos danos causados.
- d) 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.

5ª Os equipamentos de propriedade do locador existentes nesta data no espaço locado poderão ser utilizados pela locatária em sua totalidade ou em parte dela. Tais equipamentos estão descritos no Termo de Cessão de Uso anexo a este contrato e dele fazendo parte.

6ª Na restituição do espaço ao locador, o aluguel e encargos da locação continuarão a correr por conta da locatária, até que o espaço e os equipamentos de propriedade do locador e utilizados pela locatária sejam repostos ao igual estado em que foram recebidos por ocasião do início da locação, nas mais perfeitas condições de uso e higiene.

7ª Antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato – 12 (doze) meses – só poderá a locatária devolver o espaço ao locador pagando multa conforme o disposto no Art. 924 do Código Civil.

8ª No período de prorrogação de locação por prazo indeterminado, a locatária 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 a locatária 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.

9ª 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.

10ª Cabe à locatária verificar a tensão (voltagem) correta da rede elétrica colocada à sua disposição, com o fim de evitar prejuízo aos equipamentos.

11ª O locador poderá, independentemente da vontade da locatária, utilizar o espaço compreendido pela recepção e *lounge* para a realização de eventos de sua promoção, fora do horário estipulado na cláusula 1ª, item b.

12ª Caso eventos promovidos pelo locador requeiram serviços de ~~catering~~ *economato*, os mesmos serão prestados obrigatória e exclusivamente pela locatária, não cabendo ao locador qualquer comissão sobre a arrecadação auferida pela locatária.

13ª A locatária poderá realizar eventos de sua promoção utilizando o espaço locado após prévia 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 pela locatária.
- c) O locador efetuará a cobrança de uma taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) nos primeiros 6 (seis) meses de contrato e de R\$ 100,00 (cem reais) nos demais meses para cada evento promovido pela locatária 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 seguinte ao evento.

14ª É de inteira responsabilidade da locatária 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.

15ª O locador fica isento de responsabilidade de qualquer acidente pessoal que venha a ser sofrido por pessoa a serviço da locatária ou seu cliente.

16ª O locador fica isento de responsabilidade sobre a integridade de bens de propriedade da locatária mantidos em suas dependências.

17ª Como fiador e devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas no presente instrumento, assina o Sr. Paulo Ricardo Prates, brasileiro, ~~solteiro~~, CPF 886.275.940-15, RG 8038999151 residente à Rua Dr. Pio Fiori Azevedo, 85 / 306, bairro Vila Nova, CEP 91740-820, em Porto Alegre (RS).

- a) O fiador responde pelo aluguel, encargos e despesas de reparos, até a data da efetiva devolução do espaço locado, nas mesmas condições recebidas pela locatária.
- b) A fiança ora prestada perdura no caso de ocorrer a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, respondendo o fiador pelos locativos quando reajustados por índices oficiais, por acordo ou através de revisão judicial.
- c) A locatária e o fiador comprometem-se a renovar anualmente a garantia ora concedida com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual ora ajustado neste instrumento e enquanto vigente o presente contrato, mesmo que esteja vigendo a prazo indeterminado, sob pena de rescisão do presente pacto locatício.
- d) Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração do fiador, a locatária se obriga, dentro de 15 (quinze) dias da ocorrência, a apresentar novo fiador idôneo com os mesmos requisitos do anterior, sob pena de rescisão do contrato por infração.

18ª 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 a locatária 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 pela locatária 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 a locatária já houver utilizado esta faculdade por duas vezes.



18ª O presente instrumento é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

19ª As despesas decorrentes do presente contrato, suas prorrogações e demais ônus que incidam sobre ele, ficarão a cargo da locatária.

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.

Jan 09 10 - (50 kWh) 200 kWh - 50 = 150  
(11) 1-  
Fav.

Porto Alegre, 17 de setembro de 2010.

\_\_\_\_\_  
CLUBE DE CULTURA  
Locador  
CNPJ 89.178.180/0001-00

\_\_\_\_\_  
RUTH ROSANE O. LEDESMA  
Locatária  
CNPJ 08.586.013/0001-04

\_\_\_\_\_  
PAULO RICARDO PRATES  
Fiador  
CPF 886.275.940-15

Testemunhas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

CARTEIRA DE IDENTIDADE PROFISSIONAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Conselho Federal de Administração  
Conselho Regional de Administração



Mão para Direita

Registro

CRA / RS

Nº 21511

Data do Registro

26/04/2002

1ª VIA

RUTH ROSANE OLIVEIRA LEDESMA

*Rosane*

VALIDA SOMENTE COM PAPEL FIBRA COLORIDA IMPRESSO EM TALHO DOCE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL - LEI 6.206/75

BRASILEIRA

Naturalidade

PELOTAS/RS

007072852

238.075.710-00

Data de Nascimento

31/07/1957

PEDRO MACHADO LEDESMA

MARLY OLIVEIRA LEDESMA

FACULDADES CANOENSES

Nº de Matrícula

967

Local

UFRGS-ME

Data

10/11/1987

É profissional de ADMINISTRADOR habilitado na forma da alínea

"a"

do

Art. 1º da Lei 1.709 de 09.09.65

26 DE ABRIL DE 2002.

*Antônio Carlos*  
Presidente do CRA