

CONTRATO PARTICULAR DE ARRIENDO NO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI HACEN EMPRESA TERRITORIAL GAUCHA LTDA., ARRENDADOR, Y CONSULADO GENERAL DE LA REPUBLICA DE CHILE, ARRENDATARIO, relativo al conjunto nro. 602 y Estacionamiento nro.07, del predio situado en la calle Padre Chagas, 79, Porto Alegre, en la forma que sigue:

EMPRESA TERRITORIAL GAUCHA LTDA., sociedad civil con personalidad jurídica, [REDACTED] con domicilio en Porto Alegre en [REDACTED] [REDACTED] en este acto representada por su director firmante, de aquí para el futuro denominada, en este instrumento, **ARRENDADOR**, y CONSULADO GENERAL DE LA REPUBLICA DE CHILE, establecido en Porto Alegre, en la calle [REDACTED] [REDACTED] en este acto debidamente representado por su CONSUL GENERAL, Sr. PATRICIO ISAIAS AGUSTIN MATURANA MATURANA, CONSUL GENERAL DE LA REPUBLICA DE CHILE, chileno, [REDACTED] MARIA CECILIA COVARRUBIAS, portador del pasaporte [REDACTED], Y CARTERA DIPLOMATICA EMITIDA POR ITAMARATI, MAT. [REDACTED], de aquí en adelante mencionado en este instrumento, **ARRENDATARIO**, declaran, por el presente instrumento y en la mejor forma de derecho, haber contratado el arriendo de los inmuebles mencionados en este contrato, mediante las cláusulas y condiciones que siguen:

1ª El ARRENDADOR alquila al ARRENDATARIO el conjunto nro. 602 (seiscientos y dos), ubicado en el 6º piso del predio nro. 79 de calle Padre Chagas, Porto Alegre, Barrio Moinhos de Vento, así como alquila, también, un estacionamiento doble de estacionamiento, ubicado en el subsuelo, número 07, que será utilizado, de acuerdo con la demarcación del local.

**Primer Párrafo** : El conjunto nro. 602 tiene 205,18 m2 de área real privativa, y el estacionamiento 07 es doble.

**Segundo Párrafo**: El conjunto nro.602 tiene: una puerta principal en madera "louro freijó", con detalle lateral y superior en fórmica; una florera montada; tres baños con lavabo y vaso

sanitario, con tres puertas en madera "louro freijó"; acondicionador de aire central, con dos aparatos Multisplit 400MS Springer de uso exclusivo y uno idéntico de uso común con el conjunto vecino del mismo piso tipo, con respectivos ductos de aire y difusores instalados bajo forro de yeso; red de sprinklers; marcos de ventana de aluminio y vidrio bronce. No están instaladas luminarias y respectivos accesorios y moqueta u otro tipo de piso.

**Tercer Párrafo:** Queda expresamente pactado entre los contratantes que en ningún punto de los inmuebles arrendados podrán ser depositados bienes, materiales o cargas que impliquen un peso superior a 300,00 kg por metro cuadrado, encargándose el ARRENDATARIO de la responsabilidad, tanto ante el ARRENDADOR, como ante terceros de cualquier naturaleza, quedando, incluso, responsable por el pago de eventuales indemnizaciones debidas, en el caso de infracción a lo aquí establecido.

2ª El ARRENDATARIO destinará la utilización del conjunto arrendado para fines diplomáticos, destinación que no podrá ser aumentada o substituída por cualquier otra, sin previo y escrito consentimiento de la ARRENDADORA.

3ª El presente contrato de arrendamiento tendrá vigencia de 30 meses a contar del día 01 de septiembre de 1997 al día 28 de febrero de 2000, fecha en que los inmuebles, independientemente de notificación judicial o extra-judicial, deberán ser entregados a la ARRENDADORA, en las condiciones establecidas en este contrato, desocupados por entero.

Párrafo único: Adjunto, está siendo firmado por las partes un término de inspección, donde constan las condiciones del conjunto y sus accesorios, los cuales, como fue constatado por el ARRENDATARIO, se encuentran en perfecto estado de conservación y funcionamiento, debiendo ser el mismo conjunto entregado pintado por entero.

4ª El valor del alquiler es de R\$ 3.800,00 (tres mil y ochocientos reales), mensuales, y debe ser abonado el primer día del mes subsecuente al de arriendo, pudiendo pagarse hasta el día cinco, en el domicilio de la ARRENDADORA o donde la misma por escrito indique, bajo pena de someterse el ARRENDATARIO a actualización monetaria por la variación del IGPM en el

menor periodo legal aceptado, intereses en caso de mora de 12% al año o multa de 10% sobre el débito, independiente de acción judicial y, en este caso, será el débito aumentado en las costas y gastos procesales además de honorarios del abogado de la ARRENDADORA, fijados en 10% sobre el total de la deuda.

**Primer Párrafo:** El alquiler tendrá reajuste en la menor periodicidad permitida por la legislación, aún vencido el plazo contractual, y siempre por la variación del IPC de la FIPE, tomándose como base inicial de reajuste la variación porcentual de agosto de 1997.

**Segundo Párrafo:** Lo dispuesto en primer párrafo anterior es la única forma justa y aceptada por las partes para actualización del valor de la moneda, y, en consecuencia, del alquiler, independiente de toda y cualquier disposición legal.

**Tercer Párrafo:** Como índices alternativos y/o substitutivos del IPC de la FIPE, sea por su inaplicabilidad, sea por alteración en la metodología de cálculo, o, por dejar de ser calculado o publicado, se adopta, por orden el IGPM y el IGP, columna II, calculados por la Fundación Getulio Vargas.

**Cuarto Párrafo:** El alquiler contratado incluye gastos comunes, tasas e Impuesto Predial Territorial Urbano. Si, de aquí para el futuro, fueren creados nuevos impuestos, tasas, contribuciones o cargos, pasarán a ser debidos por el ARRENDATARIO.

5ª. Teniendo en vista el contrato de mantenimiento firmado con la REARSUL, que, mensualmente debe visitar el predio e inspeccionar las instalaciones, independientemente de defecto o no, el ARRENDATARIO queda autorizado, ocurriendo un defecto de funcionamiento en el acondicionador de aire, a llamar directamente a REARSUL, para la reparación. Si hubieren gastos para ser satisfechos, o sea, si el reparo no estuviese incluido en el contrato de mantenimiento, el ARRENDATARIO deberá visar la orden del servicio de la REARSUL, comprometiéndose a pagar directamente la respectiva factura.

**Párrafo único:** El ARRENDATARIO, siempre que sea pertinente deberá respetar de forma solidaria las cláusulas de los contratos de mantenimiento firmados, principalmente los de los equipos de acondicionadores de aire cuyos puntos fundamentales son:

"DE LAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA Y ARRENDATARIO:"

- A) No permitir el acceso de sus funcionarios y/o terceros a la casa de máquinas y demás componentes de los equipos de acondicionadores de aire;
- B) No permitir el depósito de materiales de cualquier especie en la casa de máquinas, debiendo la misma permanecer limpia;
- C) Visar la orden de servicio toda la vez que el mecánico efectue cualquier visita a servicio, observando en la misma los defectos sanados;
- D) Mandar colocar, por su cuenta, nuevos accesorios, resultantes de nuevas determinaciones de las autoridades públicas competentes;
- E) Cumplir todas las orientaciones del personal técnico de la REARSUL - Ar Condicionado Ltda., en lo tocante a la utilización del equipamiento;
- F) No llamar técnicos de otras empresas, ni usar inadecuada o impropiamente las instalaciones, mucho menos modificar ductos y difusores del acondicionador de aire.

6ª El ARRENDATARIO no tendrá derecho a cualquier reclamo, indemnización o rescisión sin cargos del presente contrato, si por cualquier motivo resultante de ley, decretos o deficiencia de instalaciones, haya restricción o hasta impedimento de utilización de los inmuebles alquilados.

7ª El ARRENDATARIO y sus funcionarios se obligan a cumplir, rigurosamente, el reglamento futuro del predio, en especial en lo que se refiere a la localización de las bolsas de basura y horarios en que las mismas deben ser colocadas en esos lugares.

8ª El ARRENDATARIO se obliga a mantener los inmuebles objeto de este pacto siempre limpios durante la vigencia del arriendo y a restituirlos, al término de ésta, en perfectas condiciones, pintados y reparados por entero, corriendo por su cuenta los arreglos tendientes a la conservación, así como las multas que sean causa de la inobservancia de leyes, decretos o reglamentos.

**Primer Párrafo:** Al final del arriendo el ARRENDATARIO deberá proceder a los arreglos debidos, continuando responsable por el pago del alquiler hasta la efectiva devolución de los inmuebles, pintados y reparados por entero, o sea, en la condiciones alquiladas.

**Segundo Párrafo:** No procediendo el ARRENDATARIO a los arreglos en el plazo de quince días, podrá la ARRENDADORA mandar ejecutarlos, para, posteriormente, cobrarlos del ARRENDATARIO.

**Tercer Párrafo:** Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los arreglos que hubieren de ser hechos en el transcurso del arriendo.

**Cuarto Párrafo:** El ARRENDATARIO, una vez desocupados los inmuebles y aun mismo sin haber entregado las llaves, no podrá volver a ocuparlos, bajo pena de, haciéndolo, someterse a competente acción judicial, incluso con medida precautoria si tuviese lugar.

9ª. El ARRENDATARIO solamente podrá hacer obras o mejoras mediante consentimiento previo y escrito de la ARRENDADORA. Caso sean autorizadas mejoras, éstas, al final del arrendamiento, deberán ser removidas, para que los inmuebles sean entregados en las condiciones arrendadas, no siendo en ninguna hipótesis indemnizadas ni teniendo derecho de retención en función de las mismas. Las mejoras que sean autorizadas, no podrán, en ninguna hipótesis implicar cambio de arquitectura del predio, alteración de fachada ni comprometer la seguridad y solidez del predio.

**Párrafo Único:** El ARRENDATARIO no podrá colocar cualesquiera placas o indicativos en las fachadas o marcos de ventana del predio, o en partes externas al mismo. Las placas internas, que se situarán en la puerta de acceso al conjunto arrendado, o en sus paredes laterales, deberán obedecer y adaptarse a la arquitectura y decoración internas de la construcción.

10ª Quedará el contrato de pleno derecho rescindido, independiente de interpelación judicial o extrajudicial, si ocurriera una de las situaciones que siguen: a) si el ARRENDATARIO usa los inmuebles para fin distinto del cual fueron alquilados; b) si ocurriera incendio que no permita la continuidad del arrendamiento; c) si el predio fuere expropiado; d) si el ARRENDATARIO subalquila, cede o presta los inmuebles arrendados, sin consentimiento previo y escrito de la ARRENDADORA; e) si fueren depositados materiales tóxicos o inflamables, salvo en pequeña cantidad para limpieza diaria; f) fuere transgredida cualquier cláusula contractual.

Párrafo 1º: El ARRENDATARIO declara tener conocimiento de que no existe previsión en el proyecto del predio de utilización del gas de cocina como combustible en el predio arrendado. Así, solamente pueden ser usados equipos eléctricos.

Párrafo 2º: El ARRENDATARIO tiene la obligación de dejar libres los espacios alrededor de las cajas de mangueras e hidrantes, así como junto a los extintores, para que, en caso de incendio, los bomberos tengan libre acceso. En la hipótesis de infracción a lo establecido, queda el ARRENDATARIO responsable por todos los daños materiales y personales que vinieran a ocurrir en caso de siniestro.

Párrafo 3º: En caso de expropiación, queda asegurado al ARRENDATARIO el derecho, líquido y cierto, de aún rescindido el arrendamiento, buscar la indemnización de sus derechos ante el poder expropiante.

11ª La ARRENDADORA no responderá, en ningún caso, por cualesquiera daños que venga a sufrir el ARRENDATARIO, clientes o usuarios suyos, en razón de derramamiento de líquido (agua de rompimiento de canalización, lluvia, desechos, de apertura de canillas, etc.), incendios, casos fortuitos y fuerza mayor.

Párrafo único: Serán satisfechas por el ARRENDATARIO gastos de desobstrucciones de instalaciones sanitarias e hidráulicas.

12ª El ARRENDATARIO no tendrá derecho de retener el pago del alquiler o cualesquiera otras cantidades debidas en función de la ley o de este instrumento, bajo la alegación de no haber sido atendidas exigencias solicitadas.

13ª No podrá el ARRENDATARIO rehusar el pago de cualesquiera diferencias de alquiler, así como cargos a los que está obligado en los términos de la ley y de este contrato de arriendo, bajo alegación de que el pago no le fué exigido en el momento y plazo previsto en el contrato.

14ª Cualesquiera tolerancias o concesiones del ARRENDADOR con el ARRENDATARIO, cuando no estén manifiestas por escrito, no serán constituidos en precedentes invocables por este último y no tendrán virtud de alterar las cláusulas contractuales.

15ª Durante la vigencia del arriendo queda expresamente asegurado al ARRENDADOR el derecho de visita de los inmuebles alquilados, para verificación del buen cumplimiento de las cláusulas contractuales, siempre que no impida la actividad del ARRENDATARIO.

16ª La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, o infracción del mismo, sujetará la parte infractora al pago de multa en el valor equivalente a tres alquileres vigentes por ocasión de la infracción, sin perjuicio de la acción judicial que tenga lugar y de la obligación de pago de costos y honorario de abogados.

Párrafo 1º: En la hipótesis de los inmuebles arrendados sean desocupados antes de terminado el plazo contractual, será debida la multa acordada.

Párrafo 2º: No habiendo acuerdo entre las partes, para un nuevo periodo de arriendo, el ARRENDATARIO tendrá, un plazo máximo de noventa (90) días, después de terminado el contrato, sin multa de cualquier especie, para desocupación y entrega de los inmuebles arrendados, en las condiciones contractuales.

17ª El ARRENDATARIO reembolsará al ARRENDADOR los costos de seguro de las unidades, una vez que el seguro es hecho de todo el predio directamente por el ARRENDADOR. Tendrá, entretanto, el ARRENDATARIO, derecho de si así lo desée, efectuar seguro adicional al contratado por el ARRENDADOR.

18ª El ARRENDATARIO tiene conocimiento de que los espacios de estacionamiento, localizados en la vereda exterior del edificio, son de exclusiva utilización de los comercios y clientes de los mismos.

19ª En caso de procedimiento judicial, será admitida la citación, intimación o notificación de las partes que firman por carta registrada con acuse de recibo, dirigida al inmueble arrendado, telex o telefax.

Queda electo el foro central de Porto Alegre para que sean dirimidas eventuales cuestiones emergentes, con renuncia de cualquier otro.

Y, así, estando acordes y contratados, firman el presente en dos ejemplares de igual contenido, junto con los testigos.

Porto Alegre, 15 de agosto de 1997.

#### ACUERDO

POR EL PRESENTE, LAS PARTES CONTRATANTES, ACUERDAN: EL VALOR DEL ALQUILER Y DE LOS CARGOS, GASTOS COMUNES, IPTU (IMPUESTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO), SEGURO, ES TRANSFORMADO EN UNA CANTIDAD FIJA DE DOLARES, QUE EN EL PRESENTE EQUIVALE A US\$ 3.450 DOLARES AMERICANOS, QUE DEBERÁN SER PAGADOS AL ARRENDADOR, EN EL PLAZO Y DIRECCION CONTRATUAL.

HAY FIRMAS DE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO Y  
TIMBRES DE LA SEPTIMA NOTARIA.



CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI FAZEM EMPRESA TERRITORIAL GAUCHA LTDA., LOCADORA, E CONSULADO GERAL DA REPUBLICA DO CHILE, LOCATARIO, relativamente ao conjunto Nº 602 e Box nº 07, do prédio sito a Rua Padre Chagas, 79, Porto Alegre, na forma abaixo :

EMPRESA TERRITORIAL GAUCHA LTDA., sociedade civil com personalidade jurídica, [REDACTED] com sede em Porto Alegre, na [REDACTED] neste ato representada por seu diretor firmatário, doravante denominada, neste instrumento, LOCADORA, e CONSULADO GERAL DA REPUBLICA DO CHILE, estabelecido em Porto Alegre, à [REDACTED] neste ato devidamente representado por seu CONSUL GERAL, Sr. PATRICIO ISAIAS AGUSTIN MATURANA MATURANA, CONSUL GERAL DA REPUBLICA DO CHILE, chileno, [REDACTED] MARIA CECILIA COVARRUBIAS, portador do passaporte [REDACTED], E CARTEIRA DIPLOMATICA EMITIDA PELO ITAMARATI, MAT. [REDACTED], daqui em diante dito neste instrumento, LOCATARIO, declaram, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, ter justo e contratado a locação dos imóveis mencionados neste contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1ª A LOCADORA aluga ao LOCATARIO o conjunto nº 602 (seiscentos e dois), localizado no 6º pavimento do prédio nº 79 da rua Padre Chagas, Porto Alegre, Bairro Moinhos de Vento, bem como loca, ainda, um box duplo de estacionamento, localizado no subsolo, número, 07, que será, utilizado, de acordo com a demarcação do local.

Parágrafo 1º: O conjunto nº 602 tem, 205,18 m2 de área real privativa, e, o box 07, é duplo.

Parágrafo 2º: O conjunto nº 602 tem: uma porta principal em louro freijó, com detalhe lateral e superior em fórmica; uma floreira montada; três banheiros com lavatório e vaso sanitário, com três portas em louro freijó; central de ar condicionado, com dois aparelhos Multisplit 400MS da Springer de uso exclusivo e um idêntico de uso comum com o conjunto vizinho do mesmo pavimento tipo, com respectivos dutos de ar e difusores instalados sob forro de gesso; rede de sprinklers; esquadrias de alumínio e vidro bronze. Não estão instaladas luminárias e respectivos acessórios e carpetes ou outro tipo de piso.

Parágrafo 3º: Fica expressamente pactuado entre os contratantes que em nenhum ponto dos imóveis locados poderão ser depositados bens, materiais ou cargas que impliquem em peso superior a 300,00 Kg por metro quadrado, assumindo o LOCATARIO a responsabilidade, quer perante a LOCADORA, quer perante terceiros de qualquer natureza, ficando, inclusive, a responsável pelo pagamento de eventuais indenizações ou verbas devidas, no caso de infração ao ora estabelecido.

2ª O LOCATARIO destinará a utilização do conjunto locado para fins diplomáticos, destinação esta que não poderá ser acrescida ou substituída de qualquer outra, sem prévio e escrito consentimento da LOCADORA.

3a O prazo da presente locação é de trinta meses, decorrendo do dia 01 de setembro de 1997 ao dia 28 de fevereiro de 2000, data em que os imóveis, independente de notificação judicial ou extra-judicial, deverão ser entregues à LOCADORA, nas condições estabelecidas neste contrato, inteiramente desocupados.

Parágrafo único : Em anexo está sendo firmado pelas partes um termo de vistoria, onde constam as condições do conjunto e seus acessórios, os quais, entretanto, como foi constatado pelo LOCATARIO, encontram-se em perfeito estado de conservação e funcionamento, devendo ser o mesmo conjunto entregue inteiramente pintado.

4a O valor do aluguel é de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), mensais, e vence no primeiro dia do mês subsequente ao de competência, podendo ser pago até o dia cinco do mês seguinte ao de competência, na sede da LOCADORA ou onde a mesma por escrito indicar, sob pena de sujeitar-se o LOCATARIO a atualização monetária pela variação do IGPM no menor período legal cabível, juros de mora de 12% ao ano, multa de 10% sobre o débito, independente da ação judicial a ser movida, e, neste caso, será o débito, ainda, acrescido das custas e despesas processuais, além dos honorários do advogado da LOCADORA, fixados em 10% sobre o total da dívida.

Parágrafo 19 : O aluguel, será reajustado na menor periodicidade permitida pela legislação, mesmo quando vencido o prazo contratual, e sempre, pela variação do IPC da FIPE, tomando-se como base inicial de reajuste a variação percentual de agosto de 1997.

Parágrafo 29 : O disposto no parágrafo 19 anterior é a única forma justa e aceita pelas partes para atualização do valor da moeda, e, conseqüentemente, do aluguel, independente de toda e qualquer disposição legal.

Parágrafo 39 : Como índices alternativos e/ou substitutivos ao IPC da FIPE, quer por sua inaplicabilidade, quer por alteração na metodologia de cálculo, ou, ainda deixar de ser calculado ou publicado, adota-se, pela ordem o IGPM e o IGP, coluna II, calculados pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo 49: O aluguel ora contratado inclui o condomínio, taxas e IPTU. Se, doravante, forem criados novos impostos, taxas, contribuições ou encargos, passarão a ser devidos pelo LOCATARIO.

5a: Tendo em vista o contrato de manutenção firmado com a REARSUL, que, mensalmente deve visitar o prédio e inspecionar os aparelhos, independente de defeito ou não, o LOCATARIO fica autorizado a, ocorrendo defeito de funcionamento no aparelho de ar condicionado, chamar diretamente a REARSUL, para providenciar no reparo. Entretanto, se houverem despesas a serem satisfeitas, ou seja, se o reparo não estiver incluído no contrato de manutenção, o LOCATARIO deverá visar a ordem de serviço da REARSUL, comprometendo-se a pagar diretamente a respectiva fatura.

**Parágrafo único:** O LOCATARIO, sempre que pertinente, deverá respeitar solidariamente as cláusulas dos contratos de manutenção firmados, principalmente esses dos equipamentos de ar condicionado cujos pontos fundamentais são:

**"DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E LOCATARIO:"**

- A) Não permitir o acesso de seus funcionários e/ou terceiros à casa de máquinas e demais componentes dos equipamentos de ar condicionado;
- B) Não permitir o depósito de materiais de qualquer espécie na casa de máquinas, devendo a mesma permanecer limpa;
- C) Visar a ordem de serviço toda a vez que o mecânico efetuar qualquer visita a serviço, observando na mesma os defeitos sanados;
- D) Mandar colocar, por sua conta, novos acessórios, exigidos em decorrência de novas determinações das autoridades públicas competentes;
- E) Cumprir todas as orientações do pessoal técnico da REARSUL - Ar Condicionado Ltda., no tocante a utilização do equipamento;
- F) Não chamar técnicos de outras empresas, nem usar inadequada ou imprópria as instalações, muito menos modificar dutos e difusores do ar condicionado.

**6a** O LOCATARIO não terá direito a qualquer reclamação, indenização ou rescisão sem ônus do presente contrato, se por qualquer motivo decorrente de lei, decretos ou deficiência de instalações, haja restrição ou até impedimento de utilização dos imóveis locados.

**7a** O LOCATARIO e seus funcionários obrigam-se a cumprir, rigorosamente, o regulamento futuro do prédio, especialmente no referente a localização dos sacos de lixo e horários em que os mesmos devem ser colocados nestes lugares.

**8a** O LOCATARIO obriga-se a manter os imóveis objeto deste pacto locativo sempre limpos durante a vigência de locação, e a restitui-los, ao termo desta, em perfeitas condições, inteiramente pintados e reparados, correndo por sua conta os reparos tendentes à conservação, bem como as multas a que der causa por inobservância de leis, decretos ou regulamentos.

**Parágrafo 19:** Quando do final da locação o LOCATARIO deverá proceder os reparos devidos, continuando, porém, responsável pelo pagamento do aluguel até a efetiva devolução dos imóveis, inteiramente pintados e reparados, ou seja, nas condições locadas.

**Parágrafo 20:** Não procedendo o LOCATARIO os reparos no prazo de quinze dias, poderá a LOCADORA mandar executá-los, para, posteriormente, cobrá-los do LOCATARIO.

**Parágrafo 3º:** O disposto no parágrafo anterior aplicar-se-á também aos reparos que tiverem de ser feitos no curso da locação.

**Parágrafo 4º:** O LOCATARIO, uma vez desocupados os imóveis e embora ainda não entregues as chaves, não mais poderá voltar a ocupá-los, sob pena de, em o fazendo, sujeitar-se a competente ação judicial, inclusive com deferimento de liminar, se cabível.

**9ª** O LOCATARIO só poderá fazer obras ou benfeitorias mediante prévio e escrito consentimento da LOCADORA. Caso venham a ser autorizadas benfeitorias, estas, ao final da locação, deverão ser removidas, para que os imóveis sejam entregues nas condições locadas, não sendo em nenhuma hipótese indenizadas, nem cabendo direito de retenção em função das mesmas. As benfeitorias eventualmente autorizadas, não poderão, em nenhuma hipótese, implicar em mudanças de arquitetura do prédio, alteração de fachada e comprometer a segurança e solidez do edifício.

**Parágrafo Único:** O LOCATARIO não poderá colocar quaisquer placas ou indicativos nas fachadas ou esquadrias do prédio, ou em partes externas ao mesmo. As placas internas, que situar-se-ão na porta de acesso ao conjunto locado, ou nas suas paredes laterais, deverão obedecer e coadunar-se com a arquitetura e decoração internas da construção.

**10ª** Ficará o contrato de pleno direito rescindido, independente de interpelação judicial ou extra-judicial, se ocorrer uma das seguintes situações: a) se o LOCATARIO usar os imóveis para fim diverso do qual são locados; b) se ocorrer incêndio que impeça a continuidade da locação; c) se o prédio for desapropriado; d) se o LOCATARIO sublocar, ceder ou emprestar os imóveis locados, sem prévio e escrito consentimento da LOCADORA; e) se forem depositados materiais tóxicos ou inflamáveis, salvo em pequena quantidade para limpeza diária; f) for infringida qualquer cláusula contratual.

**Parágrafo 1º:** O LOCATARIO declara ter conhecimento de que inexistente previsão, no projeto do prédio, de utilização de gás de cozinha como combustível no prédio locado. Assim, só podem ser utilizados aparelhos elétricos.

**Parágrafo 2º:** O LOCATARIO tem a obrigação de deixar livres os espaços ao redor das caixas de mangueiras e hidrantes, bem como junto aos extintores, para que, em caso de incêndio, haja livre acesso dos bombeiros. Na hipótese de infração ao ora estabelecido, fica o LOCATARIO responsável por todos os danos materiais e pessoais que vierem a ocorrer, em caso de sinistro.

**Parágrafo 3º:** Em caso de desapropriação, fica assegurado ao LOCATARIO o direito, líquido e certo, de, mesmo rescindida a locação, buscar a indenização de seus direitos junto ao poder expropriante.

**11ª** A LOCADORA não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venham a sofrer o LOCATARIO, clientes ou usuários seus, em razão de derramamento de líquidos (água de rompimento de encanamento, de chuva, de despejo, de abertura de torneiras, etc...), incêndios, casos fortuitos e força maior.

**Parágrafo Único:** Serão satisfeitas pelo LOCATARIO as despesas com desobstrução de instalações sanitárias e hidráulicas.

**12a** O LOCATARIO não terá o direito de reter o pagamento do aluguel ou quaisquer outras quantias devidas em função da lei ou deste instrumento, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

**13a** Não poderá o LOCATARIO escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, bem como ônus a que está obrigado nos termos da lei e deste contrato de locação, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido no momento e prazo previsto no contrato.

**14a** Quaisquer tolerâncias ou concessões da LOCADORA para com o LOCATARIO, quando não manifestadas por escrito, não se constituirão em precedentes invocáveis por esta e não terão a virtude de alterar as cláusulas contratuais.

**15a** Durante a vigência da locação fica expressamente assegurado à LOCADORA o direito de visita dos imóveis alugados, para verificação do bom cumprimento das cláusulas contratuais, desde que não impeça a atividade do LOCATARIO.

**16a** A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, ou infração ao mesmo, sujeitará a parte infratora ao pagamento de multa no valor equivalente a três aluguéis vigentes por ocasião da infração, sem prejuízo da ação judicial cabível e da obrigação de pagamento das custas e honorários advocatícios.

**Parágrafo 19 :** Na hipótese de serem desocupados os imóveis locados antes de escoado o prazo contratual, será devida a multa ora mencionada.

**Parágrafo 29** Não havendo acordo entre as partes, para um novo período locatício, o locatário terá, um prazo máximo de noventa(90) dias, após o término de contrato, sem multa de qualquer espécie, para a desocupação, e, entrega dos imóveis ora locados, nas condições contratuais.

**17a** O LOCATARIO reembolsará a LOCADORA dos custos com o seguro das unidades, uma vez que o seguro é feito de todo o prédio, diretamente pela LOCADORA. Terá, entretanto, o LOCATARIO, direito de, em assim o pretendendo, efetivar seguro complementar ao contratado pela LOCADORA.

**18a** O LOCATARIO tem conhecimento de que as vagas de estacionamento, localizadas no térreo, no recuo do passeio, são de exclusiva utilização das lojas e clientes das mesmas.

**19a** Em caso de procedimento judicial, será admitida a citação, intimação ou notificação das partes signatárias por carta registrada com AR, endereçada ao imóvel locado, telex ou telefax.

*Handwritten signature and initials*  
C 62 C

ACORDO

PELO PRESENTE, AS PARTES CONTRATANTES, ACORDAM: O VALOR DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS, CONDOMINIO, IPTU, SEGURO, É, TRANSFORMADO, NUMA QUANTIADE FIXA EM DOLARES, QUE NO PRESENTE EQUIVALEM A US\$ 3.450 DOLARES AMERICANOS, QUE DEVERAO SER PAGOS A LOCADORA, NO PRAZO E ENDEZES CONTRATUAL.

*Alexandre*  
LOCADORA Empresa Territorial Gaucha Ltda.

*Mustovera*  
LOCATARIO Consulado Geral da República do Chile  
Porto Alegre, 15 de Agosto de 1997.

TABELIONATO MARQUES

Reconheço por autenticidade (a)s firma(s) de IMMIGRANTES  
ISAIAS AGUSTIN MAIURANA MAIURANA  
POR CONSULADO GERAL DO CHILE EM  
PORTO ALEGRE

Em testemunho da verdade  
Porto Alegre, 15 de Setembro de 1997.

Francisco de Assis Marques — Tabelião Custas R\$110  
Luiz Carlos da Silva — Oficial Ajudante  
Paulo Ricardo Santos Fortes — Escrevente Autorizado

7º Tabelionato  
RUA MOSTARDEIRO, 375

TABELIONATO MARQUES

Reconheço por autenticidade (a)s firma(s) de OLAVO  
DORGE KUHA POR EMPRESA  
SEKTORIAL GAUCHA LTDA

Em testemunho da verdade  
Porto Alegre, 09 de Setembro de 1997.

Francisco de Assis Marques — Tabelião Custas R\$110  
Luiz Carlos da Silva — Oficial Ajudante  
Paulo Ricardo Santos Fortes — Escrevente Autorizado

7º Tabelionato  
RUA MOSTARDEIRO, 375

Fica eleito o foro central de Porto Alegre para serem dirimidas eventuais questões emergentes, com renúncia de qualquer outro.

E, assim, estando justos e contratados, firmam o presente em duas vias de igual teor, juntamente com as testemunhas de praxe.

Porto Alegre, 15 de agosto 1997.

TAB. MARQUES

TAB. MARQUES

EMPRESA TERRITORIAL GAUCHA LTDA.

*[Handwritten signature]*

[Redacted]

LOCADORA

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

LOCATARIO

*[Large handwritten scribble]*

TESTEMUNHAS:

Nome:  
CIC :

*[Handwritten signature]*  
Nome:  
CIC :

7º Tabelionato

RUA MOSTARDEIRO, 375

TABELIONATO MARQUES

Reconheço por autenticidade (a)s firma(s) de MARQUES  
JONIAS AGOSTIN MANIVIANA MATURANA  
DE CONSULADO GERAL DO BRASIL EM PORTO  
ALEGRE

Em testemunho

Porto Alegre, 12 de Setembro de 1997.

Francisco de Assis Marques — Tabelião Custas \$/10  
Luiz Carlos da Silva — Oficial Judiciário  
Paulo Ricardo Santos Fortes — Escrevente Autorizado

7º Tabelionato

RUA MOSTARDEIRO, 375

TABELIONATO MARQUES

Reconheço por autenticidade (a)s firma(s) de DUINA  
DEBBO KORN, por EMPRESA TERRITORIAL  
GAUCHA LTDA

Em testemunho  
Porto Alegre, 12 de Setembro de 1997.

Francisco de Assis Marques — Tabelião Custas R\$100  
Luiz Carlos da Silva — Oficial Judiciário  
Paulo Ricardo Santos Fortes — Escrevente Autorizado