



CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Contrato 003/2025

ARRENDADOR: CLUBE DUQUE DE CAXIAS, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de associação e sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob n.º 76.712.983/0001-50, com sede na Rua Costa Rica, n.º 1.173, Bacacheri, Curitiba/PR, CEP 82.515-270, neste ato representada por sua presidente, sra. **RAMILE DUTRA DE ARAUJO**, RG 9.318.085-2, CPF 058.743.699-96.

ARRENDATÁRIA: ANA CLAUDIA CONDEIXA DE FRANÇA ME, inscrita no CNPJ nº 03770141/0001-81 com sede na Rua Ludovico Lucca, 166, CEP 82315-130 Bairro São Braz, na cidade de Curitiba-PR, neste ato representado por seu titular, Ana Claudia Condeixa de França, portador da carteira de identidade nº 2/R 1350908, inscrito no CPF nº 989036919-20, residente e domiciliada em Curitiba/PR.

Considerando que o ARRENDADOR é uma associação privada sem fins econômicos ou lucrativos que tem por objeto o desenvolvimento o bem-estar de seus associados e a promoção de eventos culturais, sociais e esportivos;

Considerando que o ARRENDADOR tem como objeto estimular, desenvolver e proporcionar aos seus associados a prática de cultura física e esportiva, bem como promover reuniões e atividades de caráter social, cultural, cívicas e filantrópicas que favoreçam o conagraçamento e o relacionamento entre os seus associados, e entre estes e a comunidade;

Considerando que a ARRENDATÁRIA conhece integralmente o Estatuto, o Regimento Interno e todos os demais atos normativos que regem o ARRENDADOR, bem como os seus horários de funcionamento;

Considerando que a ARRENDATÁRIA tem interesse, condições e *expertise* no desenvolvimento das atividades pretendidas pelo ARRENDADOR;

Resolvem celebrar o presente **Contrato de Arrendamento de Uso de Área para Exploração de Atividade Específica**, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas.

Handwritten signatures in blue ink.



Cláusula Primeira - Do Objeto.

1.1 Constitui o objeto deste contrato, a cessão simultânea de três quadras de tênis, localizadas na sede do ARRENDADOR, para o fim específico de a ARRENDATÁRIA ministrar aulas de **tênis** aos integrantes do quadro associativo do ARRENDADOR, nos dias e horários especificados abaixo:

- Quadra 7 (aberta): segunda a sexta, das 6h às 22h, e sábado, das 7h às 12h
- Quadra 8 (aberta): segunda a sexta, das 6h às 22h
- Quadra 5 (coberta): segunda a sexta, das 6h às 17h, exceto terça e quinta até às 16h (quando não for utilizada a quadra 4);
- Quadra 4 (aberta): segunda a sexta, das 6h às 17h, exceto terça e quinta até às 16h (quando não for utilizada a quadra 5);
- Paredão: segunda a sexta, das 9h às 17h, e sábado, das 7h às 12h.

1.2 A ARRENDATÁRIA poderá utilizar o espaço do paredão durante os horários das escolinhas com as crianças, para que elas tenham sempre suas aulas nos dias e horários programados, sendo que em caso de chuva o espaço lateral do ginásio de esportes nº 2 estará disponível para tais atividades.

Cláusula Segunda - Do Preço.

Pela cessão objeto deste contrato, a ARRENDATÁRIA receberá a totalidade das mensalidades dos alunos associados conforme os preços definidos entre as partes, reterá 70% (setenta por cento) e repassará ao ARRENDADOR 30% (trinta por cento) da arrecadação oriunda das mensalidades pagas pelos alunos inscritos até o 10º (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao que as aulas foram ministradas.

§1º. A ARRENDATÁRIA, juntamente com o repasse, emitirá ao ARRENDADOR o relatório contendo os nomes e prefixos dos alunos matriculados, bem como a quantidade de aulas contratadas no mês, caso a matrícula seja realizada sem contemplar o "mês cheio", para fins de controle de repasse.

§2º. Até dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao de aulas ministradas, a

(Handwritten signatures and initials)



ARRENDATÁRIA enviará ao ARRENDADOR relatório com a grade atualizada fechada do mês anterior, no intuito de que os contratantes confirmem o nível de aceitação dos associados e eventual adequação conforme o volume de matrículas canceladas ou adicionadas. Para esta finalidade os funcionários do Arrendador da "Secretaria do Tênis" operarão sistema da ARRENDATÁRIA e o Letzplay, sempre com o auxílio mútuo entre os contratantes.

§3º. Em caso de atraso no pagamento previsto no *caput* desta Cláusula, será devida multa de 1% (hum por cento) sobre o valor mensal.

§4º. O cálculo do pagamento da porcentagem mencionada será feito com base na arrecadação.

Cláusula Terceira – Da Vigência

3.1. O presente contrato terá vigência por prazo de 5 (cinco) anos, iniciando-se na data de assinatura deste instrumento contratual.

3.2. Toda e qualquer alteração no prazo de vigência deste Contrato dependerá de termo aditivo escrito e devidamente assinado.

Cláusula Quarta – Das Obrigações

4.1. São obrigações do ARRENDADOR:

a) Disponibilizar espaço adequado para a execução do objeto deste contrato, procedendo às suas custas os necessários consertos, substituições e reparos estruturais, de modo a mantê-los sempre em perfeito estado;

b) Permitir o acesso dos empregados/prepostos da ARRENDATÁRIA aos locais necessários, desde que devidamente identificados através de listagem a ser recebida, que deverá conter nomes e RG, e mediante a apresentação de documento com foto e a utilização de crachás que serão fornecidos na oportunidade;

c) Responsabilizar-se pela utilização, realizar a administração e o pagamento mensal do sistema "Letzplay", em cuja plataforma são organizados os eventos internos, como torneios e ranqueamento interno dos atletas do clube;

d) Arcar com os custos de premiações, como troféus e medalhas, em eventos



esportivos internos com participação livre de todos os associados;

4.2. São obrigações da ARRENDATÁRIA:

- a) Permitir, facilitar e garantir ao ARRENDADOR o exercício, por pessoas por este autorizadas, de ações fiscalizadoras dos serviços e atividades da ARRENDATÁRIA, bem como atender às orientações e solicitações que visem corrigir deficiências eventualmente constatadas nestas oportunidades;
- b) Fornecer e utilizar, sob sua inteira responsabilidade, competente e indispensável mão-de-obra treinada para execução dos serviços a serem prestados nos espaços cedidos.
- c) Atender aos integrantes do quadro associativo do ARRENDADOR com presteza e urbanidade, recebendo eventuais reclamações relativamente aos serviços prestados e, se pertinentes, corrigindo suas causas e informando ao ARRENDADOR;
- d) Repor aula(s) para seus alunos matriculados, quando for impossível ministrá-la(s) na data e horário previsto em caso de caso fortuito ou força maior, tais como, mas não limitado a estes, pela impossibilidade de comparecimento de um de seus professores, por ocasião de intempéries climáticas, ou quando o aluno apresentar atestado médico suficiente e que justifique sua ausência.
- e) Manter o bom nível dos seus empregados para o desenvolvimento das atividades previstas como escolinha para crianças e adolescentes, pré-equipe e equipe de treinamento, aulas para adultos e organização de torneios e eventos internos;
- f) Arcar com os ônus, obrigações, custos e encargos decorrentes da atividade que realizar em razão do presente contrato, inclusive todos os resultantes do exato cumprimento das leis tributárias, previdenciárias, trabalhistas e infortunistas;
- g) Zelar pelas dependências, pelo manuseio, uso devido e adequado das instalações ora arrendadas / cedidas;
- h) Informar ao ARRENDADOR, no prazo de 10 (dez) dias, quaisquer alterações posteriores à assinatura do presente instrumento efetuada no seu Contrato Social ou documento similar;



- i) Arcar com os custos de premiações, como troféus e medalhas, em eventos esportivos internos com participação exclusiva dos alunos matriculados em suas aulas regulares;
- j) Acompanhar o andamento das atividades e fornecer a devida orientação para a "Secretaria Geral do Clube" e/ou "Secretaria do Tênis" quanto à logística para realização das matrículas, controle de frequência dos alunos, permitindo que os repasses se deem corretamente.

Cláusula Quinta – Posse da área cedida.

Este Contrato não implica, em nenhuma hipótese, transferência da posse da área Cedida pelo ARRENDADOR à ARRENDATÁRIA. Para que não haja nenhuma dúvida, este Contrato estabelece exclusivamente a cessão do uso de área existente dentro de imóvel de titularidade do ARRENDADOR, inexistindo relação locatícia ou qualquer outra relação que implique assunção, pela ARRENDATÁRIA, da posse direta ou indireta.

Uma vez findo este Contrato por qualquer razão que seja, e decorrido o prazo de desocupação da Área Cedida, a ARRENDATÁRIA declara estar plenamente ciente de que o ARRENDADOR poderá proibir a sua entrada e/ou a entrada de quaisquer de seus representantes, funcionários, prepostos ou prestadores de serviços no imóvel em que a Área Cedida está localizada.

Por não possuir a posse da Área Cedida ou dos equipamentos nela existentes, a ARRENDATÁRIA está ciente de que não tem qualquer direito possessório a ser exercido contra o ARRENDADOR – o qual permanece o único possuidor da área cujo uso é cedido por este Contrato.

Cláusula Sexta – Das benfeitorias.

6.1. Desde que previamente autorizada por escrito pelo ARRENDADOR, a ARRENDATÁRIA realizará as benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias para a utilização da Área Cedida, custeando-as integralmente. Todas as benfeitorias realizadas, se não puderem ser removidas, serão incorporadas à Área Cedida, não ensejando à ARRENDATÁRIA nenhum direito de retenção, compensação ou indenização.



6.2. A ARRENDATÁRIA não poderá introduzir nenhuma benfeitoria na Área Cedida, ainda que necessária, sem o conhecimento e o prévio consentimento, necessariamente por escrito, do ARRENDADOR, sob pena de infração contratual e aplicação das penalidades dispostas na cláusula 9ª.

6.3. Não serão considerados benfeitorias os equipamentos e móveis instalados na Área Cedida que sejam de titularidade da ARRENDATÁRIA. A ARRENDATÁRIA deverá removê-los ao término deste Contrato, sob sua conta e risco, responsabilizando-se por todos e quaisquer danos e lucros cessantes eventualmente ocasionados ao ARRENDADOR, à Área Cedida ou a terceiros, durante ou em razão da remoção.

Cláusula Sétima – Da indenidade.

7.1. A ARRENDATÁRIA é a única responsável por todas as despesas decorrentes da sua atividade, incluindo os tributos, taxas, emolumentos, contratos, salários e verbas trabalhistas de seus colaboradores.

7.2. A ARRENDATÁRIA é, de igual forma, a única responsável pela qualidade dos serviços prestados.

Cláusula Oitava – Da isenção de responsabilidade.

O ARRENDADOR não garante e não assume absolutamente nenhuma responsabilidade pelo sucesso financeiro da atividade desenvolvida pela ARRENDATÁRIA na Área Cedida. Toda a análise de viabilidade econômico-financeira foi executada exclusivamente pela ARRENDATÁRIA, a qual levou em consideração as condições deste Contrato.

Cláusula Nona – Das Penalidades

Pelo descumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, ou falhas na prestação dos serviços, o infrator poderá receber advertência escrita e/ou multa equivalente a 10% do benefício auferido até a data da infração.

Cláusula Décima – Da Rescisão



O presente contrato poderá se extinguir nas seguintes hipóteses:

- a) Caso sobrevenha motivo de força maior, alheio à vontade das partes, que inviabilize a sua continuidade;
- b) De comum acordo, por instrumento particular, onde serão fixadas as condições da rescisão;
- c) No caso de inadimplemento injustificado de obrigação contratual;
- d) No caso de falência ou extinção da ARRENDATÁRIA, ou cessação do atendimento;
- e) Por rescisão imediata, mediante simples comunicação escrita nas hipóteses de injustificado inadimplemento contratual; e/ou cessação injustificada dos serviços;

Cláusula Décima Primeira – Das Vedações

11.1 A ARRENDATÁRIA não poderá emprestar, ceder ou subarrendar, total ou parcialmente, a área cedida;

11.2 A ARRENDATÁRIA não poderá alterar a destinação da área cedida.

Cláusula Décima Segunda – Das Disposições Gerais

12.1 A contratação ora estabelecida não constitui vínculo trabalhista entre ARRENDATÁRIA, ARRENDADOR ou terceiros, tendo este presente contrato cunho independente e autônomo.

12.2 Do presente contrato, também, não decorre nenhuma espécie de sociedade, associação, solidariedade ou subsidiariedade obrigacional, seja entre as partes, seus empregados ou prepostos, seja perante terceiros, estando preservada a autonomia jurídica e funcional de cada uma.

12.3 As atividades por este regidas não poderão em hipótese alguma ser mantidas pelo ARRENDADOR por colaboradores da ARRENDATÁRIA ou qualquer membro de sua equipe que tenha atuado na execução dos trabalhos previstos nesse contrato sob pena de multa no valor equivalente ao total arrecadado no decorrer de toda a vigência deste instrumento de contrato.



12.4 Serão de inteira ingerência, responsabilidade e despesa da ARRENDATÁRIA, os ônus, obrigações, custos e encargos decorrentes da atividade que realizar em razão do presente contrato, inclusive todos os resultantes do exato cumprimento das leis tributárias, previdenciárias, trabalhistas e infortunisticas, sem que advenham, para o ARRENDADOR, ônus decorrentes do eventual descumprimento delas, bem como vínculos empregatícios, de caráter temporário ou permanente, uma vez que o pessoal necessário ao desempenho dos serviços deverá ser contratado e mantido pela ARRENDATÁRIA.

12.5 A ARRENDATÁRIA deverá fornecer EPI (equipamento de proteção individual) necessárias aos seus empregados e exigir seu uso, apresentando, sempre que o ARRENDADOR solicitar, os respectivos recibos de retiradas.

12.6 Se a ARRENDATÁRIA, seus empregados ou prepostos, derem causa ao descumprimento de normas legais, será responsabilizada pelo pagamento de eventuais multas e/ou indenizações cíveis/trabalhistas aplicadas ao ARRENDADOR.

12.7 A ARRENDATÁRIA declara, por este instrumento, que cumpre toda a legislação aplicável sobre privacidade e proteção de dados, inclusive (sempre e quando aplicáveis) a Constituição Federal, o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil, o Marco Civil da Internet (Lei Federal n. 12.965/2014), seu decreto regulamentador (Decreto 8.771/2016), a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018), e demais normas setoriais ou gerais sobre o tema.

12.8 A tolerância por qualquer das partes, no descumprimento das cláusulas e de condições aqui estipuladas não será entendida como novação ou renúncia, podendo a parte prejudicada exercer seus direitos a qualquer tempo.

12.9 A ARRENDATÁRIA declara que não mantém em seu quadro diretivo componentes da Diretoria, do Conselho Deliberativo ou Conselho Fiscal do ARRENDADOR, seus cônjuges, companheiros ou parentes consanguíneos ou afins ou por adoção, até o terceiro grau.

12.10 A ARRENDATÁRIA declara, sob as penas da legislação civil e penal que, para efetivação deste contrato, não ofereceu qualquer vantagem ou benefício, assim como nada lhe foi prometido sob este título, seja para/por si ou terceiros, empregados, membros da Diretoria ou dos Conselhos Deliberativo e Fiscal do ARRENDADOR, bem como seus cônjuges, companheiros ou parentes



consanguíneos ou afins ou por adoção, até o terceiro grau.

12.11 A ARRENDATÁRIA declara sua expressa ciência de que o ARRENDADOR não se responsabiliza por materiais da ARRENDATÁRIA deixados por ela nas dependências daquele.

12.12 As partes reconhecem que este não é um contrato de locação e, como consequência, convencionam afastar toda e qualquer aplicação das Lei de Locações (Lei 8.245/1991 ou qualquer lei que vier a substituí-la) a este Contrato, ainda que por analogia, o qual será regido pelas regras da cessão de uso.

12.13 A ARRENDATÁRIA autoriza o exame dos termos do presente contrato por terceiros, tornando o pacto público, na eventual hipótese de infração ética e/ou moral cometida por qualquer parte ora contratante, ou ainda, terceiros envolvidos direta ou indiretamente nas negociações.

12.14 Por estarem justas e contratadas, assinam, as partes, o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, e para um só efeito legal, elegendo desde já o foro da Comarca de Curitiba-PR para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir durante a vigência deste.

Curitiba, 01 de Fevereiro de 2025.

Ramile Dutra de Araujo
Presidente
CLUBE DUQUE DE CAXIAS

Ramile D. de Araujo
CLUBE DUQUE DE CAXIAS (ARRENDADOR)

Ramile Dutra de Araujo

Ana Claudia C. de Franca
ANA CLAUDIA CONDEIXA DE FRANÇA ME (ARRENDATÁRIA)

Ana Claudia Condeixa de França

Elida P. de Faria
Elida P. de Faria
Diretora de Esportes

Elida P. de Faria

Leandro J. Lyra
Leandro J. Lyra
Diretor Jurídico

Leandro J. Lyra