

**CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL
(SERVIÇO DE BAR E RESTAURANTE).**

- PIANO BAR -

LOCADOR - 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 R. Costa Rica, n.º 1.173, Bairro Bacacheri, Curitiba/PR, CEP 82.515-270, neste ato representada por sua presidente NÁDIA MARIA PASSOS, brasileira, funcionária pública federal, divorciada, RG n.º 3.283.166-4/PR, CPF n.º 462.499.589-91.

LOCATÁRIO – SLAVKA LASKOWSKI (LE DANI), pessoa jurídica de direito privado do ramo gastronômico, inscrita no CNPJ n.º 95.396.651/0001-59, com sede atualmente na R. Costa Rica, n.º 1.173, Bairro Bacacheri, Curitiba/PR, CEP 82.515-270, neste ato representada por SONIA APARECIDA BACELAR, brasileira, empresária, casada, RG n.º 11106699-4/PR e CPF n.º 25535170925 residente e domiciliada na R. Deputado Neo Martins, n.º 208, Novo Mundo, Curitiba, PR.

As partes acima qualificadas ajustam o presente contrato por Instrumento particular de LOCAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS conforme disposições seguintes:

CONSIDERANDO QUE o LOCADOR é um clube social conforme qualificação supra e frequentado somente por associados e seus convidados;

CONSIDERANDO QUE a LOCATÁRIA é empresária individual prestadora de SERVIÇOS DE ORGANIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, EXPOSIÇÕES E FESTAS, COMÉRCIO VAREJISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS EM GERAL OU ESPECIALIZADO EM PRODUTOS ALIMENTÍCIOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE, SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO PARA EVENTOS E RECEPÇÕES – BUFÊ, FORNECIMENTO DE ALIMENTOS PREPARADOS PREPONDERANTEMENTE PARA CONSUMO DOMICILIAR e outros.

Ajustam as partes o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DESCRIÇÃO DOS ESPAÇOS: Trata-se de locação de espaço localizado dentro das dependências e instalações do Clube Duque de Caxias, e que será explorado pela Locatária, seguindo as regras da Lei de Locações. O espaço é denominado: **RESTAURANTE PIANO BAR**, correspondente a uma área de 228,76 m² (duzentos e vinte e oito metros e setenta e seis centímetros quadrados), com as seguintes características: Cozinha com área de 100,14m², despensa com 12,83m², área coberta externa (varanda)

com 83,01m², vestiário com área de 10,70 m²; banheiro feminino com 11,04 m² e banheiro masculino com 11,04 m².

Parágrafo primeiro – Juntamente aos espaços, são objeto da locação todos os móveis, equipamentos e utensílios do local, que constam nas listas que fazem parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo segundo – os espaços estão entregues em plenas condições de uso e gozo sendo que correrão por conta da LOCATÁRIA todos os custos e despesas necessárias à adequação melhoria e funcionamento dos espaços físicos, desde que sempre autorizados pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA – FINALIDADE DO IMÓVEL: os espaços em questão são destinados a fins comerciais de exploração de serviços de restaurante, lanchonete e cafeteria mediante comercialização de refeições “a la carte”, buffet, lanches, sanduíches, porções, salgados, doces, sobremesas, dentre outros, bem como de bebidas alcoólicas, como cervejas, vinhos, destilados, drinks diversos, e bebidas não alcoólicas como a água, refrigerante, sucos, cafés, dentre outros.

Parágrafo primeiro: um cardápio mínimo (com uma lista básica de produtos, como salgados assados e fritos, doces em geral e bebidas) pensado na rotina diária de demanda, deverá ser previamente enviado mediante protocolo de ofício junto à Secretaria do Clube LOCADOR, e aprovado pela sua Diretoria Executiva, inclusive a cada mudança de preços, que os aprovará ou formulará ressalvas por escrito, em conformidade as disposições vigentes do Estatuto Social e Regimento Interno do Clube Duque de Caxias.

Parágrafo segundo: Responderá tão somente a LOCATÁRIA, excluindo de qualquer responsabilidade o LOCADOR, pela manipulação, conservação e preparação dos alimentos e bebidas, bem como pelo respeito aos padrões de qualidade, segurança, higiene alimentar e sustentabilidade exigidos pela legislação vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA E PRAZO DE LOCAÇÃO: o prazo do contrato de locação é de 36 (trinta e seis) meses, e terá início na data de assinatura do presente contrato.

Parágrafo primeiro: Ao término do prazo, o contrato estará sujeito à renovação automática, sem prazo determinado.

Parágrafo segundo: Eventual rescisão antecipada em relação ao prazo previsto no caput, e imotivada, implicará em multa contratual de 100% (cem por cento) que será calculada sobre o tempo remanescente de contrato.



Parágrafo terceiro: Não sendo este o interesse das partes, pela continuidade da relação, será necessário a notificação para desocupação em 30 (trinta) dias, respeitando a lei de locações. Não justificando a prorrogação do prazo por compromissos assumidos pela LOCATÁRIA junto aos seus funcionários e fornecedores, salvo se acordado entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA – PREÇO DA LOCAÇÃO: o preço mensal da locação será de 01 (um) salário mínimo, reajustados anualmente a partir da atualização oficial do Governo Federal, e será paga até o dia 10 (dez) de cada mês, considerando o mês anterior, de ocupação do espaço.

Parágrafo primeiro: O atraso no pagamento do aluguel ensejará a aplicação de multa de 10% (dez por cento), acrescido de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGPM, ou outro índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo segundo: o pagamento de qualquer parcela não importa na quitação de parcelas vencidas anteriormente.

Parágrafo terceiro: Sobrevindo legislação posterior, que permita o reajuste da locação em prazo inferior a um ano ou determinando índice específico para os contratos de locação, será a mesma imediatamente aplicável ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA - DESPESAS DO IMÓVEL: além do preço estipulado no item anterior, o locatário pagará a LOCADORA as despesas de consumo de gás, mediante leitura de consumo do medidor (relógio) no final de cada mês e repassado ao Departamento Financeiro da LOCADORA para ser cobrado da LOCATÁRIA junto com o valor do aluguel.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES COM A MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESPAÇO: A LOCATÁRIA declara ter procedido à vistoria dos espaços locados, recebendo-os em perfeito estado e obrigando-se:

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação, limpeza e pintura, para assim restituí-lo à Locadora, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva todas as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação e manutenção do espaço de uso exclusivo (cozinha, almoxarifado e banheiros de funcionários);

b) não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora da locadora em reprimir a infração, assentimento à mesma;

Parágrafo primeiro: A limpeza e a conservação dos espaços utilizados para a atividade (exceto banheiros), tal como varanda, caixas de gordura, coifas, equipamentos de modo geral, dedetização e afins, são responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA.

Parágrafo segundo: É vedada a utilização destes espaços para eventos sociais, exceto para almoços / jantares temáticos, de livre acesso a qualquer associado e seu(s) convidado(s).

Parágrafo terceiro: Os Banheiros do restaurante serão de livre acesso para os associados, ainda que não venham a consumir nas dependências do espaço.

Parágrafo quarto: A LOCATÁRIA se obriga a deixar em local visível e adequado, e na forma de “quadros” todas as licenças, alvarás e autorizações de funcionamento e exercício da exploração comercial, bem como satisfazer, por sua conta exclusiva, a toda e qualquer exigência dos entes públicos, incluindo entre outros, vigilância sanitária, bombeiro, prefeitura municipal e demais exigências, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda e exclusiva responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer por eventual inobservância das determinações das autoridades competentes, assumindo plena responsabilidade caso haja qualquer imposição de penalidade imposta contra o LOCADOR.

Parágrafo quinto: A contratação de funcionários e prestadores de serviços, por qualquer natureza ou modalidade, é de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, eximindo o LOCADOR de qualquer ônus fiscal, trabalhista, de qualquer natureza, inclusive acidentes de trabalho, previdenciário, e/ou outro(s) inerente(s) à relação contratual, comprometendo-se a assumir o polo passivo de qualquer demanda, judicial ou não, caso o LOCADOR venha a ser incluído, assumindo totalmente estes ônus.

Parágrafo sexto: Também caberá exclusivamente à LOCATÁRIA a entrega de uniformes e EPIs (Equipamento de Proteção Individual) para seus funcionários, arcando com os custos referentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO.

Parágrafo primeiro: Ressalvados os dias e horários de manutenção, os dias e horários mínimos de funcionamento do Piano Bar serão:

	PIANO BAR
2 ^a feira	11:00 – 23:00
3 ^a feira	09:00 – 23:00

4 ^a feira	09:00 – 23:00
5 ^a feira	09:00 – 23:00
6 ^a feira	09:00 – 23:00
Sábado e feriado	09:00 – 23:00
Domingo	09:00 – 21:00

Parágrafo segundo: O horário de funcionamento do Piano Bar deverá atender ao melhor interesse dos associados, sendo que a cozinha deverá estar pronta para atender aos associados quando da abertura dos espaços, e **operar até uma hora antes de seu fechamento**, durante todos os dias da semana, podendo abrir antes deste horário, desde que respeitada a legislação quanto ao silêncio e perturbação, caso assim seja necessário, conforme demanda e o movimento dos associados, especialmente em finais de semana e feriados.

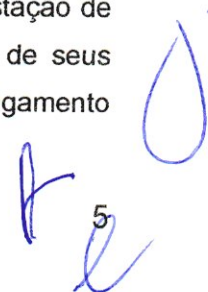
Parágrafo terceiro: Durante os eventos especiais realizados nos ambientes abertos do CLUBE, os horários poderão ser diferenciados conforme programação social, portanto, deverá a LOCATÁRIA funcionar nos horários previamente acordados.

Parágrafo quarto: Será realizada a manutenção (corretiva e preventiva) de equipamentos e limpeza pesada e geral do restaurante, especialmente cozinha, às 2^{as} (segundas) feiras, em que o ambiente permanecerá fechado pelo período da manhã, quando deverá ser aberto para funcionamento às 11:00h. Caso haja necessidade de ampliação do período de manutenção e limpeza, deverá a LOCATÁRIA requisitar mediante ofício à Diretoria, com aviso prévio de 07 (sete) dias.

Parágrafo quinto: Sem prejuízo do previsto no parágrafo quarto desta cláusula, sempre na primeira 2^a feira de cada mês será realizada limpeza pesada de todo o ambiente, que deverá permanecer fechado para estes trabalhos até as 17:00h, e após este horário deverá abrir e permanecer aberto até o horário normal previsto no caput desta cláusula. Caso esta data recaia em feriado, os trabalhos serão realizados na primeira segunda feira subsequente.

CLÁUSULA OITAVA - DA OBRIGAÇÃO COM OS FUNCIONÁRIOS – todos os funcionários da LOCATÁRIA deverão possuir identificação funcional e cadastro junto ao Clube e deverão se submeter as regras estatutárias e regimentais do Clube.

Parágrafo primeiro: Caberá exclusivamente a LOCATÁRIA toda relação de prestação de serviços, desde a escolha, admissão, demissão, fiscalização e gerenciamento de seus funcionários / empregados contratados sob qualquer modalidade, bem como o pagamento



de suas obrigações respectivas, tais como salários, encargos sociais, tributos, exonerando expressamente o Locador de qualquer responsabilidade em relação a eles.

Parágrafo segundo: Caberá exclusivamente a LOCATÁRIA a entrega de EPIs (Equipamento de Proteção Individual) para seus funcionários, arcando com os custos referentes.

Parágrafo terceiro: A LOCATÁRIA se obriga a orientar seus colaboradores a entregar na Secretaria ou no "Achados e Perdidos" todos os itens esquecidos pelos associados.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO:

A parte que desrespeitar alguma cláusula ou condição deste contrato, se obriga a pagar à parte inocente multa diária igual a 20% (vinte por cento) do preço da locação mensal de 01 (um) salário mínimo vigente, que será paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência do contrato. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convenha e assim se justifique.

Parágrafo primeiro: No caso de reiteradas notificações de irregularidades ou de descumprimento de qualquer cláusula deste contrato autoriza o LOCADOR a reintegrar ou imitir-se na posse do imóvel / espaço, bem como em suas benfeitorias e equipamentos, sem necessidade de quaisquer medidas, extrajudiciais ou judiciais, como notificação, protesto, ou qualquer outra, de qualquer índole, sem prejuízo de eventual ação de reparação de danos.

Parágrafo segundo: Findo o prazo do presente contrato, caso não se tenha verificado a renovação ou prorrogação, a LOCATÁRIA ou o LOCADOR poderão requerer a rescisão, devendo, contudo, notificar a outra parte com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo terceiro: a LOCATÁRIA, na hipótese de rescisão ou não prorrogação do presente instrumento, se compromete a comunicar as autoridades fiscais (municipal, estadual e federal) acerca da mudança de endereço, ou ainda, dar baixa no registro da empresa se for o caso.

Parágrafo quarto: Findo o prazo de notificação de desocupação de espaço por extinção contratual antecipada, o não cumprimento implicará em multa diária equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo nacional vigente à época do descumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA: DEMAIS DISPOSIÇÕES GERAIS: Este contrato é firmado em caráter personalíssimo, sendo absolutamente vedada a subcontratação ou trepasse, caso

em que implicará em rescisão imediata, acrescido de todas as penalidades previstas neste contrato, decorrentes desta infração.

Parágrafo primeiro: Nas hipóteses de recebimento de citações, correspondências, intimações ou qualquer outro documento cujo destinatário seja o LOCADOR Clube Duque de Caxias, fica obrigado a entregar e comunicar expressa e imediatamente a LOCATÁRIA o ocorrido, sob pena de responsabilização pelos eventuais prejuízos que este possa ter em relação a esta inércia / omissão.

Parágrafo segundo: Poderá o LOCADOR, mediante preposto incumbido da tarefa, a qualquer momento e sem aviso prévio, fiscalizar o funcionamento, organização e a limpeza, inclusive estoques e cozinha, visando sempre o interesse do associado, que relatará ao LOCATÁRIO qualquer anormalidade contratual ou situação que configure infração contratual, cuja ciência do relato se dará por escrito a LOCATÁRIA, que terá prazo razoável para corrigir o que constar no relato.

Parágrafo terceiro: A LOCATÁRIA se compromete em apresentar preços não superiores à média de mercado praticada pelos estabelecimentos nas imediações do Clube Duque de Caxias, utilizando-se cardápios diferenciados, com qualidade e bom atendimento.

Parágrafo quarto: Fica expressamente proibida a cobrança de taxas como couvert artístico e/ou a taxa de 10% para garçom.

Parágrafo quinto: As partes se obrigam a cumprir integralmente este contrato, por si e por seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título e tempo, ficando claro e expressamente estabelecido que não constituirá novação a eventual demora ou abstenção, por parte do LOCADOR, do exercício de qualquer direito ou faculdade, prevista ou assegurada neste instrumento ou na lei especial.

Parágrafo sexto: o presente contrato é regido pela Lei do inquilinato (8.245/91), pelo Código Civil e as demais legislações pertinentes.

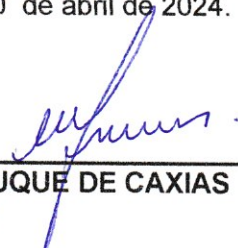
Parágrafo sétimo: A LOCATÁRIA declara que tem plena ciência e conhecimento das regras constantes no Estatuto Social e Regimento Interno, obrigando-se a respeitá-las e fazê-las cumprir.

Os contratantes elegem, para dirimir dúvidas ou para decidir sobre a rescisão deste contrato de arrendamento, o Juízo de Direito da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, por mais privilegiado que outro foro o seja;

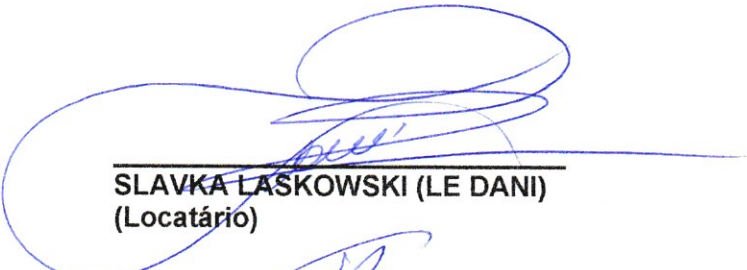


E, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor, na presença de quatro testemunhas, devendo ser cumprido pelos Contratantes, seus herdeiros e sucessores.

Curitiba, 30 de abril de 2024.



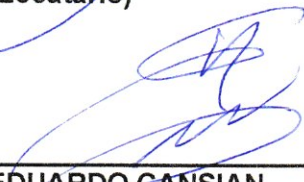
CLUBE DUQUE DE CAXIAS
(Locador)



SLAVKA LASKOWSKI (LE DANI)
(Locatário)



LEANDRO J. LYRA
Diretor Jurídico



EDUARDO CANSIAN
Diretor Social

TESTEMUNHAS:

NOME:
RG/CPF:

NOME:
RG/CPF: