

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

- SEDE SOCIAL -

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, Bacacheri, Curitiba, PR, CEP 82.515-270, neste ato representada por sua Presidente, RAMILE DUTRA DE ARAUJO, RG nº 9.318.085-2/PR e CPF nº 058.743.699-96 residente e domiciliada na R. Odilon Santa Rita Borba, 65, Bacacheri, Curitiba, PR.

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

As partes acima qualificadas ajustam o presente contrato por Instrumento particular de LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL 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.

CONSIDERANDO QUE a LOCATÁRIA está ciente das obrigações do LOCADOR perante seus associados, regulamentadas pelas normas vigentes do Clube,



de que a locação dos espaços prevê exclusividade nos eventos oficiais da agenda do CLUBE realizados na SEDE SOCIAL, e prevê preferência, em eventos realizados no SALÃO CRISTAL;

Ajustam as partes o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de locação do seguinte 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: **RESTAURANTE DA SEDE SOCIAL E BAR SOCIAL**, correspondente a uma área de 1.127,99 m² (mil, cento e vinte e sete metros e noventa e nove centímetros), com as seguintes características: Cozinha com área de 77,73m², bar interno com 76,55 m², e área coberta externa (varanda) com 167,85 m², e salão social com 805,86 m².

Parágrafo primeiro - Juntamente ao espaço, são objeto da locação todos os móveis, equipamentos e utensílios do local e pertencentes ao LOCADOR, que constam na lista que faz parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo segundo - o espaço está entregue 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 do espaço físico, desde que sempre autorizados pelo LOCADOR.

Parágrafo terceiro - Fica autorizada a instalação de placa publicitária na parte externa do estabelecimento e obrigatória a colocação de Painel informativo das atividades de restaurante, lanchonete, cafeteria, devidamente sujeitos a prévia aprovação do layout e design pelo clube.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE DO IMÓVEL: os espaços em questão são destinados a fins comerciais mais especificamente a 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 3 (três anos), e terá início na data de assinatura do presente contrato.

Parágrafo primeiro: Ao término do prazo, o contrato estará sujeito à renovação automática, por novo período de até 04 (quatro) anos, declarando-se ciente a LOCATÁRIA que o LOCADOR, caso lhe seja conveniente e oportuno, poderá licitar a ocupação do espaço após este período.

Parágrafo segundo: Eventual rescisão antecipada em relação ao prazo previsto no caput, e imotivada, implicará em multa contratual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da locação mensal pelos meses remanescentes previstos na cláusula 3ª deste contrato.

Parágrafo terceiro: Não sendo interesse de qualquer das partes pela continuidade da relação, será necessária a notificação, por ela, da intenção de desocupação no prazo não inferior a 60 (sessenta) dias, respeitando a lei de locações.

Parágrafo quarto: Não será aceita justificativa automática de prorrogação do prazo eventuais compromissos assumidos pela LOCATÁRIA junto aos seus funcionários e fornecedores, salvo se acordado entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO DA LOCAÇÃO e DAS DESPESAS DO ESPAÇO: O preço mensal da locação será de 01 (um) salário mínimo

federal, 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. Os reajustes acompanharão a atualização do salário mínimo, normalmente divulgado em dezembro do ano anterior para início de aplicação em janeiro do ano seguinte.

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, desde que positivo, 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: além do preço da locação, a LOCATÁRIA pagará pelo consumo de gás utilizado, sendo o valor repassado diretamente ao fornecedor.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DE MANUTENÇÃO E

CONSERVAÇÃO DO ESPAÇO: A LOCATÁRIA declara ter procedido conjuntamente com a LOCADORA a vistoria do espaço locado, recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se:

I. Manter o objeto da locação em adequado estado de conservação e limpeza durante toda a vigência contratual, comprometendo-se a comunicar previamente à Locadora/Clube a necessidade de reparos, manutenções ou quaisquer ocorrências que possam afetar o imóvel ou seus equipamentos. Os reparos e despesas deles decorrentes serão de responsabilidade da Locatária apenas quando os danos forem comprovadamente causados por seus empregados, prepostos ou equipe a seu serviço, ficando excluída sua responsabilidade quando os danos decorrerem de atos praticados por sócios, frequentadores ou terceiros alheios à sua atividade. Quaisquer reparos ou intervenções deverão ser previamente ajustados entre Locadora e Locatária, mediante comunicação formal e autorização expressa. Ao término ou rescisão da locação, o imóvel deverá ser restituído em condições adequadas de uso, observadas as responsabilidades ora estabelecidas.

II. 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, bem com caixas de gordura exclusiva do espaço do restaurante, coifas, equipamentos de modo geral, dedetização interna e afins, são responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, inclusive nos eventos de locação do espaço para festas particulares dos associados que venham a contratar seus serviços.

I. Excetua-se a conservação e limpeza dos banheiros em dias normais de funcionamento, que serão de responsabilidade do LOCADOR

II. No caso de festas particulares contratadas diretamente com a LOCATÁRIA, a limpeza dos banheiros passa a ser de sua inteira responsabilidade.

Parágrafo segundo: A limpeza e a conservação dos espaços utilizados para eventos sociais a serem realizados pelo LOCADOR, tais como Réveillon, Aniversário, quaisquer festas temáticas, etc., caberá exclusivamente a este.

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 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 a 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.

CLÁUSULA SEXTA - DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO



Parágrafo primeiro: Ressalvados os dias e horários de manutenção e necessidade de fechamento para limpeza, os dias e horários mínimos de funcionamento serão de 2ª feira das 15:00hrs às 23:00hrs (possibilitando período de limpeza pesada), 3ª a sábado das 9:00hrs às 23:00hrs e domingos das 9:00hrs às 20:00hrs.

Parágrafo segundo: A cozinha deverá operar do horário de abertura dos espaços até 1:00h (uma hora) antes da previsão de fechamento.

Parágrafo terceiro: Durante os eventos especiais, os horários serão diferenciados conforme programação social, portanto, deverá a LOCATÁRIA funcionar nos horários previamente acordados.

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: A LOCATÁRIA deve apresentar à LOCADORA, com o mínimo de 48 horas de antecipação, a relação de seus colaboradores a fim de lhes permitir o acesso na portaria.

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.

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

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO: O 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 primeiro: Obrigar-se-á, ainda, a parte que desrespeitar alguma cláusula ou condição deste contrato, a pagar à parte inocente multa diária igual a 20% (vinte por cento) do preço de uma locação mensal, sem prejuízo do disposto na cláusula quarta, parágrafo primeiro, se for o caso, que será paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convenha e assim se justifique.

Parágrafo segundo: Findo o prazo do presente contrato e não havendo interesse de renovação por qualquer das partes, a LOCATÁRIA deverá entregar o espaço no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de multa diária equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo nacional vigente à época do descumprimento.

Parágrafo terceiro: Findo o prazo do presente contrato, caso não se tenha verificado a renovação ou prorrogação, a LOCATÁRIA poderá deixar o imóvel, devendo, contudo, notificar o LOCADOR, sob pena de cumulação da multa prevista no parágrafo primeiro deste dispositivo, com eventuais perdas e danos que venha a sofrer.

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 abaixo 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: É de plena ciência da LOCATÁRIA que o LOCADOR realiza com frequência eventos sociais para seus associados, cuja agenda de eventos será informada anualmente pela gerência do LOCADOR à LOCATÁRIA, para que as datas fiquem reservadas e a LOCATÁRIA possa se programar para apresentar as propostas de cardápio e preços para cada evento.

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

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



Parágrafo oitavo: 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.

Parágrafo nono: Revoga-se inteiramente todo e qualquer contrato anteriormente firmado entre as partes, passado a vigorar exclusivamente este, em absoluta substituição ao(s) anterior(es).

Os contratantes elegem, para dirimir dúvidas ou para decidir sobre a rescisão deste contrato de locação, o foro de Curitiba, PR, por mais privilegiado que 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, 24 de março de 2026.



CLUBE DUQUE DE CAXIAS
(Locador / Presidente)

Documento assinado digitalmente
gov.br SONIA APARECIDA BACELAR
Data: 24/03/2026 13:19:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

SLAVKA LASKOWSKI (LE DANI)
(Locatário)



CLUBE DUQUE DE CAXIAS
(Leandro J. Lyra - Diretor Jurídico)(Eduardo Social)



CLUBE DUQUE DE CAXIAS
H. Cansian - Diretor

TESTEMUNHAS:

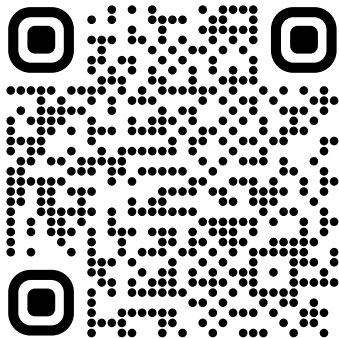


NOME:
RG/CPF:

NOME:
RG/CPF:



Relatório de auditoria e validação de assinaturas eletrônicas



URL pública de verificação de integridade e autenticidade
<https://valida.ae/baff0362b1cff95ff373a28977f2ac00ee5e13d0a419fadc>

Assinaturas concluídas: 4 de 4

Assinaturas eletrônicas realizadas em conformidade com a Lei nº 14.063/2020 e Regulamento (UE) nº 910/2014 (eIDAS)

Como auditar e validar este documento



Você está visualizando uma via para impressão do documento, ela possui os dados de auditoria, porém ela pode ser alterada. Para conferir a integridade do documento e das assinaturas, **acesse a URL pública de validação ou escaneie o QRCode ao lado.**

e43b100f7bde3a78338df2b54f7
b78a09d00440b17b05cfcce1d1f7
568dce0974 Hash SHA256 do original

Assinaturas presentes no documento

Ramile Dutra de Araujo
058.743.699-96
Signatário

Leandro João Lyra
034.340.549-01
Signatário

Eduardo Henrique Cansian
037.309.979-71
Signatário

Andressa Machado
707.545.270-34
Signatário

Trilha de auditoria

- 02/04/2026 18:55 **Suellen C Santos** (adm@clubeduque.com, CPF 088.413.849-64) criou o documento
Hash SHA256 do arquivo: e43b100f7bde3a78338df2b54f7b78a09d00440b17b05cfcce1d1f7568dce0974
- 02/04/2026 18:55 **Andressa Machado** (telefone +5541995980099, CPF 707.545.270-34) visualizou o documento
Endereço de IP: 189.40.69.128 Porta: 12385
- 02/04/2026 18:55 **Andressa Machado** (telefone +5541995980099, CPF 707.545.270-34) assinou o documento
Endereço de IP: 189.40.69.128 Navegador: Chrome/146.0.7680.164 Tipo de geolocalização: IP
Porta: 12385 Arquitetura: ARM Precisão: 5km+
SO: AndroidOS 15 Render engine: Gecko Latitude e longitude: -25.5026, -49.2908
- 06/04/2026 16:14 **Ramile Dutra de Araujo** (telefone +5541999617640, CPF 058.743.699-96) visualizou o documento
Endereço de IP: 179.211.0.60 Porta: 37567
- 06/04/2026 16:15 **Ramile Dutra de Araujo** (telefone +5541999617640, CPF 058.743.699-96) assinou o documento
Endereço de IP: 179.211.0.60 Navegador: Chrome/146.0.7680.164 Tipo de geolocalização: IP
Porta: 37567 Arquitetura: ARM Precisão: 5km+
SO: AndroidOS 16 Render engine: Gecko Latitude e longitude: -25.5026, -49.2908
- 07/04/2026 19:16 **Leandro João Lyra** (telefone +5541999459951, CPF 034.340.549-01) visualizou o documento
Endereço de IP: 179.211.0.60 Porta: 50728



08/04/2026 20:32 **Leandro João Lyra** (telefone +5541999459951, CPF 034.340.549-01) assinou o documento

Endereço de IP: 191.177.163.73	Navegador: Firefox/149.0	Tipo de geolocalização: IP
Porta: 16453	Arquitetura: x64	Precisão: 5km+
SO: Windows 10.0	Render engine: Gecko rv:149.0	Latitude e longitude: -25.5026, -49.2908



15/04/2026 10:23 **Eduardo Henrique Cansian** (telefone +5541995583775, CPF 037.309.979-71) visualizou o documento

Endereço de IP: 179.211.0.60	Porta: 45331
------------------------------	--------------



15/04/2026 10:23 **Eduardo Henrique Cansian** (telefone +5541995583775, CPF 037.309.979-71) assinou o documento

Endereço de IP: 179.211.0.60	Navegador: Chrome/146.0.7680.177	Tipo de geolocalização: IP
Porta: 45331	Arquitetura: ARM	Precisão: 5km+
SO: AndroidOS 16	Render engine: Gecko	Latitude e longitude: -25.4202, -49.2762