



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MJ - POLÍCIA FEDERAL  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NO RIO GRANDE DO SUL

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMODATO E  
OUTRAS AVENÇAS**

**01. COMODANTE: CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS**, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Praia de Belas nº 1181, inscrito no CNPJ sob nº 94.347.077/0001-86, constituído pela **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.218.147/0001-93; **Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.**, sociedade empresária com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga nº 45, 9º andar, inscrita no CNPJ sob nº 55.886.725/0001-10; **IRB – Brasil Resseguros S/A**, situado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Câmara nº 171, inscrito no CNPJ sob nº 33.376.989/0001-91; **Negócios e Participações Nora Teixeira Ltda.**, sociedade empresária, situada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante nº 180, inscrita no CNPJ sob nº 05.730.604/0001-07; **Nova Vicenza Negócios e Participações Ltda.**, sociedade empresária, situada na Cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Pedro Grendene nº 131, sala 30, inscrita no CNPJ sob nº 03.392.512/0001-39; **Nova Participa Administração e Participações Ltda.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga nº 45, 9º andar, conjunto 91, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob nº 04.174.211/0001-00 e **Bel-Sul Administração e Participações Ltda.**, com sede na cidade de São Luiz, Estado do Maranhão, na Avenida Coronel Colaris Moreira, quadra 121, nº 1, sala 101 – A, Ed. Adriana, inscrita no CNPJ sob nº 67.434.639/0001-56; neste ato representado por sua administradora, **AEMP – Administradora de Empreendimentos Ltda.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.186.025/0001-10, neste ato representada por seus procuradores abaixo assinados.

**02. COMODATÁRIA: A UNIÃO**, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL**, com sede em Porto Alegre/RS, na Av. Ipiranga, nº 1365, CEP 90.160-093, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.394.494/0037-47, neste ato representada pelo seu Superintendente Regional, Senhor **ELTON ROBERTO MANZKE**, brasileiro, residente e domiciliado nesta Capital, com delegação de competência que confere a Portaria nº 5596/2015-DG/DPF, de 25 de julho de 2015, inscrito no CPF sob nº 535.180.800-59 portador da Carteira de Identidade nº 9036644723-SSP/RS.

P.B.S.C.  
Silvia Silva  
Controladoria

Laura Fetter  
Auxiliar M. Jurídico

Mauricio Marchiori Bokas  
Gerente Geral  
PBSC

P.B.S.C.  
Maria Luisa Lovato  
OAB 24.863  
Jurídico

**03. LOJA Nº 2021 e 2022**

**PISO 2º**

**ÁREA** privativa real, conforme NBR 12.721: 128,00 m<sup>2</sup>

**03.1. - LOCALIZAÇÃO:** PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER localizado na Avenida Praia de Belas, nº 1.181, Praia de Belas, Cidade de Porto Alegre/RS.

**04. FINALIDADE DO COMODATO:** (Comodato) Área cedida para única e exclusivamente atender as instalações do posto Avançado de Passaportes e atendimento aos estrangeiros para uso exclusivo do Comodatário, não podendo ser utilizada para outra finalidade sem o consentimento prévio e por escrito do Comodante.

**05. DENOMINAÇÃO DA ÁREA: POLÍCIA FEDERAL**

**06. PRAZO DE VIGÊNCIA:** 04 (quatro) anos

**DATA INÍCIO:** 20/02/2017

**DATA TÉRMINO:** 19/02/2021

**07. PAGAMENTO DE DESPESAS, conforme previsto na letra “m”:** Não aplicável.

**07.1. COEFICIENTE DE RATEIO NAS DESPESAS DE CUSTEIO DO SHOPPING CENTER (CRD):** Não aplicável.

CONSIDERANDO que a LOJA acima mencionada tem como finalidade única e exclusivamente atender as instalações do posto Avançado de Passaportes e atendimento aos estrangeiros para uso exclusivo da **COMODATÁRIA**, não podendo ser utilizada para outra finalidade sem o consentimento prévio e por escrito do **COMODANTE**;

CONSIDERANDO o espírito de parceria do **COMODANTE**, e seu propósito de atender a **COMODATÁRIA**;

a. Por liberalidade do **COMODANTE** e por este instrumento e na melhor forma de direito, o **COMODANTE** cede em comodato, em caráter precário, à **COMODATÁRIA**, conforme as condições abaixo pactuadas, a LOJA mencionada no item 03 do SHOPPING CENTER, situado no endereço indicado no item 03.1 acima.

b. As partes aqui contratantes firmam o presente instrumento de Comodato reconhecendo expressamente e de forma irrevogável e irretratável, tratar-se de comodato precário, na medida em que o firmam com o intuito único e exclusivo de atender, temporariamente, o propósito da **COMODATÁRIA**.

c. Obriga-se a **COMODATÁRIA** a usar a ÁREA ora cedida em comodato única e exclusivamente para a finalidade prevista no item 04, não podendo ser utilizada para outra finalidade sem o consentimento prévio e por escrito do **COMODANTE**.

*S*

*A*

*R* *H*

d. É de inteira responsabilidade da **COMODATÁRIA** e de seus funcionários a emissão dos passaportes, atividade esta exercida no Posto Avançado da Policia Federal, assim como todas as responsabilidades inerentes à atividade.

e. Será de exclusiva responsabilidade e as expensas da **COMODATÁRIA**, a montagem e desmontagem de seus objetos e equipamentos, bem como a sua segurança e além de todas as disposições legais inerentes à atividade desenvolvida, especialmente alvarás e licenças.

f. Caberá, ainda, exclusivamente à **COMODATÁRIA**:

I. O fornecimento, manutenção e gerenciamento dos equipamentos de informática a serem utilizados no local, a exemplo, mas não limitado: de computadores, impressoras multifuncionais e demais periféricos utilizados no Núcleo de Passaportes para a confecção e entrega de passaportes;

II. Informar ao **COMODANTE**, através do NTI/SR/PF/RS as necessidades acerca de infraestrutura de rede e acompanhar as obras de instalação;

III. Fornecimento de *Switch* de acesso;

IV. O fornecimento do sistema de telefonia a ser utilizado no local;

g. São de inteira responsabilidade da **COMODATÁRIA** as ações de seus funcionários e qualquer tipo de dano causado pelos mesmos ao **COMODANTE** ou terceiros.

h. Fica desde já autorizado o acesso de empregados e servidores da **COMODATÁRIA** à área comodatada, fora do horário de funcionamento do Empreendimento, desde que previamente solicitado e devidamente identificados junto à Central de Segurança do **COMODANTE**.

i. O **COMODANTE** disponibilizará a LOJA objeto da locação à **COMODATÁRIA**, em perfeito estado de habitabilidade e utilização, incluindo:

I. Mobiliário sob medida;

II. Sistema de gestão de filas com utilização de pagers;

III. Limpeza interna da área comodatada;

IV. Disponibilização de 08 (oito) cartões FREE de estacionamento para uso de 2<sup>a</sup> a 6<sup>a</sup> feira; e 01 (uma) vaga fixa, a ser demarcada;

V. 01 (um) rack e 09 (nove) *No Breaks* adequados à utilização nos equipamentos pelo Departamento de Delegacia da Polícia Federal, conforme especificações técnicas a serem prestadas pelo NTI/SR/PF/RS;

VI. Câmeras e central de sistema de CFTV interno em modelo a ser definido pela **COMODANTE**;

VII. Acesso à rede de geradores do Empreendimento para o caso de queda de energia;

VIII. 01 (um) link de internet para funcionamento do Núcleo de Passaportes, a ser contratado diretamente com a operadora EMBRATEL e tendo as seguintes

*S*

*A*

*W*

*H*

características: velocidade do link de 4096 Mbps, com custo estimado de R\$ 5.017,29 (cinco mil e dezessete reais e vinte e nove centavos) ao mês;

**IX.** Acesso ao sistema de CFTV da área comum externa em frente e nas proximidades da área comodatada.

j. Fica especificado que qualquer alteração de local efetuada pelo **COMODANTE** acarretará a rescisão contratual, com respectivo Termo de Vistoria e entrega de chaves e celebração de novo contrato de comodato.

k. Fica facultado às partes, independentemente da justificativa para tal, o direito de distratar o presente Comodato a qualquer tempo, mediante notificação formulada com 60 (sessenta) dias de antecedência, sem que tal distrato implique quaisquer ônus ou qualquer direito a indenização às partes.

**I.** Fica estabelecido entre as partes que após a remoção dos bens, instalações e/ou equipamentos, conforme estipulado, o **COMODANTE** poderá, a partir do dia seguinte, dar à **ÁREA** o destino que melhor lhe aprovou, inclusive com realização de obras que se fizerem necessárias.

m. O presente contrato firmado entre as partes é gratuito, ficando a **COMODATÁRIA** desobrigada a arcar, mensalmente, com pagamento de despesas de aluguel, condominiais ordinárias e extraordinárias da área cedida, taxas referentes a água, energia, imposto predial, ou territorial, bem como encargos comuns e específicos da contribuição do fundo de promoção e das demais despesas inerentes ao funcionamento do Posto Avançado, excetuadas aquelas relacionadas com funcionários públicos vinculados à **COMODATÁRIA**, cuja remuneração, benefícios, encargos trabalhistas e previdenciários, correrão por conta e responsabilidade exclusiva da **COMODATÁRIA** sem qualquer custo por parte da **COMODANTE**.

n. Quando do término, resilição ou distrato deste contrato, a **ÁREA** objeto do Comodato deverá ser entregue em perfeitas condições de limpeza e conservação, obrigando-se a **COMODATÁRIA** a restituí-la no mesmo estado em que a recebeu, arcando com os eventuais reparos dos danos a que der causa.

o. Quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pela **COMODATÁRIA** na **ÁREA** objeto do presente contrato deverão, ao final do comodato, ser retiradas, a não ser que o **COMODANTE** disso a dispense.

p. Aplicam-se no que couber, aos casos previstos da rescisão, o art. 78 e 55, ambos da Lei nº 8.666/93.

q. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela **COMODATÁRIA**, segundo as disposições contidas no Código Civil vigente, na Lei nº 4.591/64, na Lei nº 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independente de suas transcrições.

r. O presente contrato será resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na eventualidade de inobservância de suas cláusulas e condições por qualquer das partes, sem que tal fato acarrete qualquer tipo de multa ou ônus às Partes.

*(Assinatura)*

*(Assinatura)*

*(Assinatura)*

s. O presente comodato sujeitar-se-á ao Regimento Interno, e no que couber, ao Instrumento Particular de Cláusulas Comuns das Locações, ambos do SHOPPING CENTER, cujo respeito e observância, pela **COMODATÁRIA**, constituem condição do presente instrumento.

t. A **COMODATÁRIA**, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, que venham a agir em seu nome, declara que leu, conhece e entende os termos do Código de Conduta e Ética da **COMODANTE**, (ou de sua controladora a IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A), comprometendo-se a cumprí-lo na íntegra e a abster-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação das disposições contidas no referido documento.

I. O referido Código de Conduta e Ética está disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://iguatemi.com.br/institucional/empresa/#codigo-de-conduta-ética>.

u. As partes elegem o foro de Porto Alegre/RS para dirimir as questões decorrentes deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Fica expressamente autorizado que a citação, intimação ou notificação sejam feitas mediante correspondência com aviso de recebimento.

E por estarem assim justas e acordadas, as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, que a tudo presenciaram e atestam.

Porto Alegre, 23 de janeiro de 2017.

**COMODANTE:**

CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS

Rubrica

1º TABELAMENTO FARINA

CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS

Rubrica

**COMODATÁRIA:**

SUPERINT. REG. DE POLÍCIA FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

Rubrica

**TESTEMUNHAS:**

1.

Nome: Silvia Marisa da Silva  
RG: 5077955671 - SSP/RS

S

Rubrica

2.

Nome: Laura Fonyat Fetter  
RG: 1052832571 - SSP/RS

H

Rubrica

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CLÁUSULAS COMUNS DAS LOCAÇÕES DO  
PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER**

**ÍNDICE**

**Preâmbulo**

**Definições Preliminares**

I.	Definições Gerais	Cláusulas: 1 <sup>a</sup> a 4 <sup>a</sup>
II.	Da Administração	Cláusulas: 5 <sup>a</sup> a 15
III.	Das Instalações e Decoração das Unidades Comerciais	Cláusulas: 16 a 32
IV.	Da Destinação Específica das Unidades Comerciais	Cláusulas: 33 a 38
V.	Do Aluguel	Cláusulas: 39 a 50
VI.	Da Fiscalização do Aluguel	Cláusulas: 51 a 62
VII.	Das Despesas de Custo e do Rateio	Cláusulas: 63 a 73
VIII.	Das Obrigações das Locatárias	Cláusulas: 74 a 77
IX.	Dos Seguros	Cláusulas: 78 a 82
X.	Do Fundo de Promoção	Cláusulas: 83 a 86
XI.	Das Exigências dos Poderes Públicos	Cláusulas: 87
XII.	Das Proibições	Cláusulas: 88
XIII.	Das Dívidas das Locatárias	Cláusulas: 89 a 90
XIV.	Das Penalidades	Cláusulas: 91 a 107
XV.	Das Garantias e dos Fiadores	Cláusulas: 108 a 114
XVI.	Outras Áreas Locáveis	Cláusulas: 115 a 117
XVII.	Das Áreas Encravadas	Cláusulas: 118
XVIII.	Das Áreas de Estacionamentos, do seu Uso e Transformação em Unidades Comerciais	Cláusulas: 119 a 124
XIX.	Do Nome, Marca e Logotipo do Shopping Center	Cláusulas: 125 a 128
XX.	Da Desapropriação e do Sinistro	Cláusulas: 129
XXI.	Das Alienações do Shopping Center	Cláusulas: 130 a 132
XXII.	Da Construção do Shopping Center	Cláusulas: 133 a 138
XXIII.	Do Foro	Cláusulas: 139

**PREÂMBULO**

Sujeitam-se ao disposto no presente instrumento LOCADOR, LOCATÁRIA e os FIADORES, os quais, ao assinarem o contrato de locação do Praia de Belas Shopping Center, obrigam-se a cumprir as cláusulas e condições comuns às locações do SHOPPING CENTER e que são as seguintes:

**DEFINIÇÕES PRELIMINARES**

No presente instrumento, definem-se como:

1. LOCADOR: CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Praia de Belas nº 1181, inscrito no CNPJ/MF sob nº 94.347.077/0001-86, representado por sua administradora AEMP-ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita nº 200 – 9º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.186.025/0001-10.
2. LOCATÁRIA: A locatária da UNIDADE COMERCIAL locada;
3. EMPREENDEDORAS: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., IRB – Brasil Resseguros S/A, Negócios e Participações Nora Teixeira Ltda., Nova Vicenza Negócios e Participações Ltda., Nova Participa Administração e Participações Ltda., Bel-Sul Administração e Participações Ltda
5. SHOPPING CENTER: PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER
6. CONDOMÍNIO: O conjunto de proprietários das unidades do SHOPPING CENTER;
7. CONDÔMINO(S): O(s) proprietário(s) de unidade do SHOPPING CENTER;
8. USUÁRIO(S): O(s) que, a qualquer título, real ou obrigacional, gratuito ou oneroso, exercer(em) atividade mercantil ou civil nas UNIDADES, ou espaços, ou áreas reservadas do SHOPPING CENTER, neles incluídos, portanto, as LOCATÁRIAS e os CONDÔMINOS, quando na posse direta das suas unidades;
9. ADMINISTRADORA: A pessoa jurídica encarregada da Administração do SHOPPING CENTER e, por consequência, do CONDOMÍNIO;
10. UNIDADE(S): Toda e qualquer unidade de propriedade privativa do SHOPPING CENTER, como tal considerada na descrição do edifício;
11. UNIDADE(S) COMERCIAL(S): São as lojas, salões comerciais, quiosques, bancas e quaisquer espaços físicos locáveis do SHOPPING CENTER;
12. TENANT MIX: distribuição das atividades nas UNIDADES COMERCIAIS do SHOPPING CENTER;
13. CONDOMÍNIO PRO INDIVISO: A co-propriedade da EMPREENDEDORA sobre a totalidade do SHOPPING CENTER.

**I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 1<sup>a</sup> O LOCADOR está investido na titularidade do TENANT-MIX do SHOPPING CENTER.
- 2<sup>a</sup> A LOCATÁRIA ajustou a locação de UNIDADE COMERCIAL do SHOPPING CENTER, tendo por pressuposto a aceitação da sua normatividade, consistente dos seguintes instrumentos: (1) Contrato de Locação; (2) Regimento Interno; (3) Convenção de Condómino.
- 3<sup>a</sup> LOCADOR e LOCATÁRIA se obrigam a cumprir a normatividade do SHOPPING CENTER, bem como os princípios que o regem e as CLÁUSULAS COMUNS das locações, definidas no presente instrumento.
- 4<sup>a</sup> A LOCATÁRIA declara aceitar que o TENANT-MIX seja exercido, em caráter irrevogável, pelo LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, os quais, em razão dessa titularidade, poderão estabelecer critérios de distribuição das atividades a serem desenvolvidas nas UNIDADES do SHOPPING CENTER, adaptando-se aqueles e variando estas, competindo-lhes:
  - a) o planejamento da colocação e distribuição das atividades comerciais e civis a serem instaladas no SHOPPING CENTER e bem assim suas modificações e alterações;
  - b) elaborar os projetos de construção e suas modificações;
  - c) elaborar os projetos de expansão do SHOPPING CENTER e suas modificações;
  - d) remanejar as diferentes áreas;
  - e) alterar o destino das áreas de sua propriedade, executando as obras pertinentes;
  - f) estabelecer normas de instalação, decoração e utilização das UNIDADES COMERCIAIS, bem como modificá-las;
  - g) modificar, extinguir e/ou criar partes comuns;
  - h) modificar, extinguir e/ou criar áreas privativas;
  - i) atribuir frações ideais de terreno e coisas comuns a áreas privativas criadas ou modificadas;
  - j) promover a fusão, o desmembramento e o remembramento de áreas privativas, incorporando, desmembrando ou remembrando frações ideais de terreno e coisas comuns;
  - k) explorar comercialmente as empenas, fachadas, telhados, o espaço aéreo superior da edificação e todas as partes comuns do SHOPPING CENTER, pelo tempo e modo que desejar;
  - l) fixar e arrecadar taxas de estacionamento;
  - m) criar, modificar e/ou extinguir vitrines internas ou externas, boxes, stands, balcões, extensões, barracas, tablados, palcos, quiosques, locais para exposições, espaços promocionais e destinados a merchandising, em qualquer das partes do SHOPPING CENTER, explorando-os comercialmente pelo tempo e modo que lhes aprouver;
  - n) dar tratamento diferenciado às diversas LOCATÁRIAS, conforme o caso.

Parágrafo Único - No exercício de suas funções e competência, o LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA observarão e exigirão a observância das normas legais, técnicas e de boas práticas comerciais pertinentes, bem como das posturas municipais.

**II - DA ADMINISTRAÇÃO**

- 5<sup>a</sup> A administração do SHOPPING CENTER será exercida por pessoa jurídica, estranha ou não ao SHOPPING CENTER, escolhida nos termos da Convenção de Condómino, a qual será designada como ADMINISTRADORA.
- 6<sup>a</sup> A ADMINISTRADORA exercerá todos os atos, judiciais e extrajudiciais, de representação do CONDOMÍNIO, bem como os de gestão e administração do SHOPPING CENTER e os que lhe são atribuídos na Convenção de Condómino e nas Leis nºs 4.591, de 1964 e 10.406, de 2002.
- 7<sup>a</sup> A ADMINISTRADORA poderá delegar, no todo ou em parte, suas atribuições, sob sua inteira responsabilidade.
- 8<sup>a</sup> A ADMINISTRADORA, pelo exercício de suas funções específicas de administração, receberá uma remuneração mensal (honorários) equivalente a 6,50% (seis e meio por cento) do total das despesas condominiais e privativas realizadas no mês.
- 9<sup>a</sup> Concordam, LOCADOR e LOCATÁRIA, que compete à ADMINISTRADORA o desempenho das funções específicas de administração do CONDOMÍNIO e do SHOPPING CENTER, consideradas as suas peculiaridades, especialmente:
  - a) fiscalizar o fiel cumprimento do plano de distribuição das atividades; realizar o seu aprimoramento; mantê-lo atualizado, em função das tendências do mercado, introduzindo novos ramos de comércio ou serviços, suprimindo ou modernizando os já existentes ou evistos;

- b) elaborar planos e campanhas publicitárias, bem como implementá-los;
- c) diligenciar, juntamente com os CONDÔMINOS, por todos os meios, a promoção do SHOPPING CENTER, criando novos atrativos para o maior fluxo de público; definir, modificar, suprimir e redefinir as atividades de lazer;
- d) praticar todos os atos para estabelecer e manter elevado o padrão de comércio no SHOPPING CENTER;
- e) colaborar e orientar tecnicamente os USUÁRIOS, para o aprimoramento das suas instalações e métodos de comércio;
- f) buscar informações e subsídios para o aprimoramento do SHOPPING CENTER;
- g) adotar as providências judiciais e extrajudiciais, ativa e passivamente, em tudo o que for pertinente ao interesse comum dos USUÁRIOS e do SHOPPING CENTER;
- h) cumprir e fazer cumprir as disposições da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, do REGIMENTO INTERNO, das instruções que expedir, das deliberações da assembléia geral dos Condôminos e das leis;
- i) contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, fixando-lhes as remunerações, benefícios e outros, tais como, de pessoal administrativo, segurança, limpeza e manutenção do SHOPPING CENTER, incluindo a contratação de profissionais especializados, a exemplo de escritórios de advocacia, entre outros.
- j) ordenar reparos urgentes e aquisição de bens necessários à segurança e conservação do SHOPPING CENTER;
- k) executar fielmente o orçamento;
- l) elaborar o balanço das receitas e despesas do exercício findo e submetê-lo à aprovação da Assembléia Geral dos Condôminos;
- m) manter os registros contábeis, sob técnica adequada;
- n) promover a cobrança, inclusive judicialmente, das contribuições devidas ao SHOPPING CENTER, bem como as multas por infrações à CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, ao REGIMENTO INTERNO e ao presente instrumento, quando for o caso;
- o) promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao CONDOMÍNIO ou ao SHOPPING CENTER, inclusive para resarcimento de danos que sofrerem;
- p) gerir o FUNDO DE PROMOÇÃO;
- q) dirimir controvérsias entre CONDÔMINOS e USUÁRIOS e prevenir litígios;
- r) encaminhar ao respectivo USUÁRIO as reclamações formuladas por qualquer pessoa contra ato do próprio USUÁRIO, de empregado ou preposto do USUÁRIO;
- s) expedir instruções para cumprimento do presente instrumento, da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, do REGIMENTO INTERNO e demais documentos que compõem a normatividade do SHOPPING CENTER;
- t) estabelecer os horários do SHOPPING CENTER e os de acesso a ele fora do horário normal de funcionamento;
- u) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences do SHOPPING CENTER sob sua guarda e posse;
- v) elaborar, quando for o caso, projeto de modificação da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e do REGIMENTO INTERNO, e submetê-los à assembléia geral;
- w) contratar empresas e/ou pessoal especializado para promover as manutenções preventivas e corretivas do SHOPPING CENTER e de seus equipamentos, bem como manter atualizados os arquivos de documentação técnica do SHOPPING CENTER;
- x) prestar aos CONDÔMINOS, a qualquer tempo, as informações sobre os seus atos.

**Parágrafo Único** - A ADMINISTRADORA exercerá as funções que lhe forem delegadas pelo LOCADOR e pela assembléia geral dos CONDÔMINOS.

10. A ADMINISTRADORA não responde pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do CONDOMÍNIO, no exercício regular de suas funções, sendo, contudo, responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

11. As LOCATÁRIAS desde já concordam que a ADMINISTRADORA poderá, quando julgar necessário, vistoriar as UNIDADES COMERCIAIS, para verificar o cumprimento das leis e regulamentos administrativos, da CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, do REGIMENTO INTERNO e das instruções que expedir.

12. As LOCATÁRIAS desde já concordam que a ADMINISTRADORA poderá, a qualquer tempo, ingressar nas UNIDADES COMERCIAIS, para realizar reparos ou determinar modificações nas instalações, que sejam de interesse do CONDOMÍNIO ou de outra UNIDADE COMERCIAL, sem que se possa considerar turbação na posse do respectivo USUÁRIO.

13. Concordam as LOCATÁRIAS que todas as dependências e instalações destinadas ao uso comum dos USUÁRIOS, prepostos, empregados, clientes ou qualquer do povo, ficarão, plenamente, sob a fiscalização, controle e disciplina da ADMINISTRADORA.

**Parágrafo Único** - Para o exercício das funções expressas no *caput*, a ADMINISTRADORA poderá praticar todos os atos necessários, inclusive suprimindo, modificando e extinguindo atividades e áreas, removendo instalações e quaisquer objetos.

14. O ingresso de qualquer pessoa no SHOPPING CENTER, dentro ou fora do horário comercial, obedecerá a regulamentação a ser expedida pela ADMINISTRADORA.

15. A ADMINISTRADORA poderá autorizar ou mandar instalar no edifício antenas gerais de rádio, rádio freqüência, televisão e outras eventualmente necessárias ao CONDOMÍNIO, às expensas dos USUÁRIOS.

### **III - DAS INSTALAÇÕES E DECORAÇÃO DAS UNIDADES COMERCIAIS**

16. A posse, o uso e a fruição das UNIDADES COMERCIAIS por suas LOCATÁRIAS dependerá da observância das disposições legais e regulamentos pertinentes, bem como do estabelecido no Contrato de Locação, neste instrumento, na CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, no REGIMENTO INTERNO e nas instruções do LOCADOR e da ADMINISTRADORA, sendo só exercidos precariamente, em caráter resolúvel, até a inauguração das UNIDADES COMERCIAIS, condicionada à aludida observância das disposições legais e das inerentes ao complexo contratual da locação.

17. As LOCATÁRIAS apresentarão ao LOCADOR e/ou à ADMINISTRADORA todos os projetos necessários à instalação da UNIDADE COMERCIAL, dentre eles os de arquitetura, de instalações hidráulicas, elétricas, ar condicionado, alarme, sprinklers, de decoração e de exaustão, este quando exigível, com as especificações das cargas de luz e força e das demandas de água, inclusive térmica, e de gás, se for o caso, elaborados por profissionais habilitados e idôneos, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART's), contendo:

- a) Plantas e especificações, em escala de 1:25;
- b) elevações das paredes internas e das fachadas, na escala de 1:25;
- c) indicação nas plantas e nas elevações das especificações e dos materiais de acabamento a serem utilizados, com determinação das cores, dos letreiros e demais elementos projetados;
- d) cortes longitudinal e transversal, na escala 1:25;
- e) projeto do letreiro de identificação da UNIDADE COMERCIAL, com todas as especificações pertinentes, em escala 1:10;
- f) projetos das instalações elétricas, hidráulicas, do ar condicionado, alarme, sprinklers, de decoração e de exaustão, este quando exigível, com as especificações das cargas de luz e força e das demandas de água, inclusive térmica, e de gás, quando for o caso;
- g) a indicação dos profissionais, empreiteiros e sub-empreiteiros responsáveis pela execução dos projetos.

**Parágrafo Único** - Os projetos a que se refere a presente cláusula obedecerão as especificações e critérios determinados pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA.

18. O LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA poderão solicitar à LOCATÁRIA a complementação dos detalhes relativos aos projetos e especificações da cláusula anterior.

19. Apresentados os projetos de que trata a cláusula 17, o LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA terão o prazo de dez (10) dias para solicitar à LOCATÁRIA as complementações referidas na cláusula anterior, procedendo ao seu exame nos quinze (15) dias subsequentes ao atendimento completo das solicitações.

20. Na hipótese de recusa, total ou parcial, dos projetos, a LOCATÁRIA promoverá a substituição ou as modificações que lhe forem determinadas pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA, no prazo por elas estabelecido.

21. Aprovados os projetos, a LOCATÁRIA receberá do LOCADOR e/ou da ADMINISTRADORA a autorização para o início das obras, que serão encetadas se houver as licenças das autoridades públicas competentes, sob pena da LOCATÁRIA arcar com eventuais consequências advindas da ausência de tais licenças, inclusive financeiras.

22. O LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA, no ato de autorização para o início das obras, estabelecerão o prazo dentro do qual deverão as mesmas estar concluídas.

**Parágrafo Único** - O início das obras somente será autorizado pelo LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, após a entrega e aprovação de todos os projetos, acompanhados das respectivas ART's e do certificado de Seguro de Responsabilidade Civil da Obra.

23. A LOCATÁRIA somente poderá iniciar as suas atividades na UNIDADE COMERCIAL, quando as obras de instalações e decoração estiverem concluídas e aprovadas mediante termo de finalização de obras, salvo autorização de funcionamento em caráter precário do LOCADOR e/ou da ADMINISTRADORA.

**Parágrafo Único** - Na hipótese de ser autorizado o funcionamento em caráter precário, o LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA estabelecerão as condições de funcionamento e o prazo de conclusão, sendo certo que, desobedecidas aquelas ou ultrapassado este, poderão determinar a cessação da atividade, até que sejam cumpridos, sem prejuízo da resolução do complexo contratual e da multa compensatória.

24. No caso de realização simultânea de obras do LOCADOR e/ou da ADMINISTRADORA com obras da LOCATÁRIA, terão aquelas preferência sobre estas, que deverão se adaptar no seu cronograma à realização preferencial das primeiras, o que não prejudicará o cumprimento dos prazos estabelecidos.

25. As LOCATÁRIAS concordam que o LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA poderão fiscalizar as obras das LOCATÁRIAS para efeito de serem obedecidos os projetos aprovados e os prazos neles estabelecidos, podendo determinar alterações no prazo, bem como modificações necessárias ao cumprimento dos projetos e especificações.

**Parágrafo Único** - O LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA poderão paralisar a obra caso identifiquem situação irregular e/ou fora das normas técnicas em vigor, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades cabíveis.

26. As obras das LOCATÁRIAS serão executadas sob sua responsabilidade e de seus empreiteiros e subempreiteiros, não ensejando qualquer responsabilidade do LOCADOR, ou da ADMINISTRADORA, em razão do poder de fiscalização

27. As obras das LOCATÁRIAS serão executadas por profissionais legalmente habilitados, podendo o LOCADOR ou a ADMINISTRADORA determinar a substituição dos mesmos, se comprovada a inabilitação técnica ou inidoneidade.

28. Na execução de suas obras, as LOCATÁRIAS observarão, também, o seguinte:

- a) livre acesso à sua UNIDADE COMERCIAL pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA, através dos seus fiscais encarregados;
- b) respeito às exigências técnicas de execução, à estrutura do edifício e de suas instalações -troncos;
- c) respeito aos locais destinados ao depósito de materiais, sujeitando-se às determinações legais e regulamentares e às instruções do LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA;

d) informação dos horários de trabalho ao LOCADOR e/ou à ADMINISTRADORA;

e) identificação de todas as pessoas que exercerão atividades nas obras, na forma estabelecida pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA;

f) colocação de tapumes, às suas expensas, de acordo com os modelos determinados pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA, ficando certo que deverá ser divulgada nos tapumes a "Denominação da Loja" prevista no contrato de locação.

**Parágrafo Único:** A mencionada divulgação será realizada por meio de adesivos em modelo determinado pelo LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, podendo, no entanto, a LOCATÁRIA apresentar seu próprio layout de adesivagem, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da assinatura do contrato, o qual deverá ser previamente aprovado pelo LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA.

g) obediência às instruções, determinações e normas pertinentes à execução dos serviços determinados pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA;

§ 1º- A LOCATÁRIA responderá perante o LOCADOR, a ADMINISTRADORA e os demais USUÁRIOS por todos os danos causados em decorrência da execução de suas obras, inclusive por atos de suas empreiteiras, subempreiteiras, prepostos, empregados ou pessoas que tenham acesso à UNIDADE em instalação.

§ 2º- A guarda e a responsabilidade de materiais, bens e instrumentos de trabalho pertinentes às obras da LOCATÁRIA a ela competem com exclusividade.

§ 3º- A LOCATÁRIA responsabiliza-se por promover, por sua exclusiva conta e risco, os seguros necessários, por valores suficientes para cobrirem eventuais danos, especialmente os seguros de risco de engenharia, incluindo cobertura de responsabilidade civil (danos materiais e corporais causados a terceiros), fazendo entrega para o LOCADOR, dentro dos 15 (quinze) dias que antecederem ao início das suas obras de instalações comerciais, de cópia autenticada das respectivas apólices, sob pena de suspensão imediata do início das referidas obras e sem prejuízo da aplicação de multa prevista na Cláusula 94 deste instrumento. Se o LOCADOR o preferir, na hipótese de descumprimento pela LOCATÁRIA do disposto neste parágrafo, fica ele próprio autorizado a contratar o seguro em nome da LOCATÁRIA, acrescentando 10% (dez por cento) como taxa de administração e cobrando esse valor global da LOCATÁRIA através de nota de débito encaminhada para a LOCATÁRIA.

§ 4º- Caso o LOCADOR ou a ADMINISTRADORA sejam condenados judicialmente a arcar com qualquer despesa devida pela LOCATÁRIA nos termos do parágrafo 3º supra, concorda ela desde já que os valores envolvidos serão lançados na primeira nota de débito a vencer imediatamente após o desembolso.

§ 5º- A LOCATÁRIA reembolsará o SHOPPING CENTER por todas as despesas de consumo de água, luz, força e serviços de limpeza e retirada de entulhos a que der causa, bem como pelos serviços de segurança e gerais de administração.

29. No caso de infração pela LOCATÁRIA de qualquer das normas pertinentes às suas obras, a mesma será notificada, sob protocolo, pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA, que fixarão prazo para reparação. Se a reparação não for realizada no prazo estabelecido, ela poderá ser promovida pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA, que serão ressarcidas de todos os custos que despenderem, acrescidos da taxa de administração de 20% (vinte por cento) sobre o valor desses mesmos custos, sem prejuízo de outras penalidades.

**Parágrafo Único** - Se a reparação for urgente, o LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA poderão promovê-la, desde logo, nos termos da segunda parte do *caput* desta cláusula, independentemente de qualquer notificação.

30. As alterações e benfeitorias que se fizerem necessárias nas UNIDADES COMERCIAIS, de acordo com o interesse das LOCATÁRIAS, estarão sujeitas às normas do presente capítulo e serão executadas de forma a não causar transtorno ao normal funcionamento do SHOPPING CENTER e das demais UNIDADES COMERCIAIS, observando-se, ainda, a propriedade dos horários de trabalho e das épocas do ano, segundo critérios da ADMINISTRADORA.

31. A decoração das UNIDADES COMERCIAIS, especialmente das suas fachadas, ficará sujeita às instruções do LOCADOR e/ou da ADMINISTRADORA.

32. As vitrines serão periodicamente redecoradas, sujeitando-se, no que couber, ao disposto na cláusula anterior.

**Parágrafo Único** - As vitrines e o interior da UNIDADE COMERCIAL não poderão conter elementos decorativos (i) de cunho político ou que defendam qualquer opinião ou programa político-partidário, religioso ou outra opinião ou programa notoriamente controverso e não-comercial; (ii) de conteúdo publicitário, erótico ou obsceno, assim considerada também qualquer imagem ou representação de nudez; (iii) que sejam contrários aos bons costumes, devendo ser observada estritamente a finalidade da locação em vigor.

#### **IV - DA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DAS UNIDADES COMERCIAIS**

33. A destinação específica da utilização de cada UNIDADE COMERCIAL prevista no contrato ficará sujeita à fiscalização da ADMINISTRADORA.

34. No exercício de suas atividades, as LOCATÁRIAS observarão as melhores técnicas de comercialização, criatividade e administração, compatíveis com a natureza e as finalidades do SHOPPING CENTER.

35. À LOCATÁRIA não será permitida a utilização, ainda que gratuita, da sua UNIDADE COMERCIAL para finalidade diversa daquela prevista no plano geral de utilização, nem para objetivos diversos dos previstos nos contratos que legitimem sua posse, ainda que tais objetivos sejam de caráter benéficiente, religioso, político, cultural ou esportivo, salvo autorização prévia e expressa da ADMINISTRADORA. À LOCATÁRIA é vedada a utilização da sua UNIDADE COMERCIAL para quaisquer tipos de propaganda, promoções e degustações, exceto se aprovado previamente, por escrito, pelo LOCADOR.

§ 1º- Caso o LOCADOR aprová prévia e expressamente eventual utilização da área locada para finalidade diversa daquela prevista no contrato de locação, como, por exemplo, a transmissão, ao vivo ou não, de jogos de futebol, shows, óperas, corrida de fórmula 1, entre outros, a ele será devido, pela LOCATÁRIA, além do percentual previsto sobre a bilheteria, 10% (dez por cento) do Aluguel Mensal devido, pelo período aprovado, sendo certo que se o período for superior ao mensal, o percentual acima previsto será devido por cada fração de 30 (trinta) dias.

§ 2º- Concorda a LOCATÁRIA, desde já, que o montante equivalente ao mencionado no Parágrafo Primeiro supra será acrescido à nota de débito do mês seguinte ao da expressa aprovação por parte do LOCADOR.

36. As UNIDADES COMERCIAIS serão utilizadas, nos termos das cláusulas anteriores, de forma contínua e ininterrupta, observada a autorização constante dos respectivos alvarás de localização, independentemente da eventual maior amplitude que se contiver nos contratos, estatutos sociais ou declarações das firmas individuais.

§ 1º- Obedecidas as normas municipais pertinentes e observados os regulamentos e as instruções do LOCADOR e/ou da ADMINISTRADORA, o horário de funcionamento das UNIDADES COMERCIAIS do SHOPPING CENTER será das 7:00 horas de um dia à 1:00 hora do dia seguinte.

§ 2º- O horário mínimo de funcionamento das UNIDADES COMERCIAIS será das 10:00 às 22:00 horas, de forma ininterrupta, de segunda-feira a sábado e, aos domingos, em horário a ser informado pela ADMINISTRADORA.

§ 3º- De 1º a 23 de dezembro, bem como em datas e eventos comemorativos e especiais, estabelecidas pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA, o horário mínimo estabelecido poderá sofrer alteração, a critério do LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA.

§ 4º- As UNIDADES COMERCIAIS e vitrines permanecerão iluminadas durante o horário mínimo de funcionamento, sendo certo que a iluminação deverá ser mantida, na hipótese de ser estendido o horário de funcionamento do SHOPPING CENTER, de acordo com as determinações da ADMINISTRADORA.

37. Não serão permitidas e, como tal, são rigorosamente proibidas nas UNIDADES COMERCIAIS as seguintes atividades:

- a) comércio de artigos usados, de segunda mão, mercadorias com defeito, recuperadas de sinistro;
- b) salvados de incêndio, materiais e bens obsoletos de estoques provenientes de faléncias, leilões e sorteios;
- c) negócios que por seus métodos e desempenho possam prejudicar, comprometer ou afetar o padrão de comércio da natureza do empreendimento;
- d) de qualquer natureza, seja de venda e compra, de exposição de mercadorias ou de prestação de serviços, que utilize práticas ou procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como que se possa configurar ou assemelhar à concorrência desleal;
- e) o comércio, ainda que por catálogos ou mostruários, de mercadorias não incluídas nos ramos de comércio específico da UNIDADE COMERCIAL;
- f) no caso dos cinemas, em hipótese alguma será permitida:

(i) a divulgação, através de propaganda, promoção, publicidade ou sob qualquer outra forma, de shopping centers concorrentes do LOCADOR, bem como de lojas concorrentes àquelas instaladas no shopping center LOCADOR;

(ii) a restrição da liberdade de escolha do consumidor, com a oferta tão somente de uma marca ou um tipo de produto, qualquer que seja a espécie.

§ 1º- A transgressão de quaisquer das proibições previstas nas alíneas desta cláusula implicará imediata interdição da atividade da LOCATÁRIA, a ser imposta pela ADMINISTRADORA ou pelo LOCADOR, bem como poderá acarretar a resolução do Contrato de Locação, a critério do LOCADOR, sem prejuízo de outras penalidades.

§ 2º- É de competência do LOCADOR e/ou da ADMINISTRADORA definir e interpretar a natureza do empreendimento, também para os efeitos da presente cláusula.

38. O LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA poderão autorizar, por escrito, o exercício das atividades vedadas nas letras "a", "b" e "e" do *caput*, da cláusula anterior.

#### **V - DO ALUGUEL**

39. O aluguel devido pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, mensalmente, corresponderá a um percentual incidente sobre o faturamento bruto da UNIDADE COMERCIAL - aluguel percentual - o qual não poderá ser inferior ao aluguel mínimo mensal reajustável, ambos definidos no Contrato de Locação.

40. Para todos os efeitos da locação, entender-se-á por faturamento bruto o total da receita da LOCATÁRIA, bem como o de todos os seus agentes, concessionários, cessionários, representantes e sublocatários legítimos, (seja receita em dinheiro, crédito ou qualquer outra forma), por todas as suas vendas de bens ou serviços, bem como qualquer outro tipo de renda e receita, qualquer que seja por todas as vendas relacionadas a (i) todos os negócios realizados na UNIDADE COMERCIAL, (ou através de depósitos, centros de distribuição ou armazéns de qualquer espécie); (ii) todos os negócios que tenham origem na UNIDADE COMERCIAL; ou (iii) todos os negócios que tenham sido concluídos na UNIDADE COMERCIAL, incluindo, em quaisquer das hipóteses acima mencionadas, sem limitação:

a) negócios realizados através de cartas, catálogos, telefones, fax, comércio eletrônico ("internet"), meios eletrônicos em geral, pedidos (ou ordens) realizados através de terminais ou computadores, pedidos através de sistemas baseados em qualquer tipo de tecnologia (seja esta tecnologia existente na data da assinatura da locação, ou que venha a ser desenvolvida posteriormente), bem como quaisquer pedidos (ou ordens) recebidos, colocados, preenchidos ou originados na UNIDADE COMERCIAL;

b) depósitos não reembolsáveis aos compradores;

c) pedidos (ou ordens) recebidos na UNIDADE COMERCIAL, porém preenchidos ou completados em outra localidade;

d) receitas brutas de máquinas de vender e de apostas, desde que constante da finalidade da locação prevista em contrato;

e) preço de venda de certificados para presentes ("vale presente");

f) pagamentos ou quaisquer receitas efetuadas por terceiros em razão de qualquer tipo de propagandas, promoções ou degustações na UNIDADE COMERCIAL, nos termos da Cláusula 35 acima; e

g) o faturamento bruto (observada a definição aqui constante) de quaisquer agentes, concessionários, cessionários, representantes ou sublocatários legítimos da LOCATÁRIA.

§ 1º- As vendas realizadas pelo sistema de crediário serão consideradas como vendas à vista, somando-se todas as prestações de uma só vez, no mês em que se realizar o contrato, excluídos os valores de financiamento acrescidos.

§ 2º- Nenhuma dedução será permitida por qualquer não pagamento ou não cobrança do preço das mercadorias ou serviços, ou em razão de despesas de transportes, frete, armazenagem ou quaisquer despesas administrativas.

§ 3º- Artigos, mercadorias ou serviços que entrem como parte de pagamento não deverão ser deduzidos do preço de venda dos itens vendidos, ou dos serviços prestados.

§ 4º- Não serão computados no faturamento bruto as vendas e os negócios desfeitos, efetivamente, com a devolução integral do preço recebido.

41. O aluguel percentual pago e recebido com base na declaração da LOCATÁRIA não se presume quitado, nem implica exoneração da obrigação de comprovar a receita ou de submeter-se à fiscalização do LOCADOR.

42. Semanalmente, às terças-feiras, a LOCATÁRIA obriga-se a entregar ao LOCADOR todos os dados do faturamento bruto realizado em sua UNIDADE COMERCIAL, em cada um dos dias da semana anterior. Referidos dados serão entregues através de formulários padronizados e fornecidos pelo LOCADOR, ou através do meio eletrônico padronizado e definido pelo LOCADOR.

Parágrafo Único - Em caso de dúvida, o LOCADOR poderá exigir a entrega diária dos dados, que se reportarão ao dia anterior.

43. Até o dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao vencido a LOCATÁRIA entregará ao LOCADOR, através de formulários, relatórios ou de meio eletrônico, conforme definido pelo LOCADOR, todos os dados referentes ao valor global do faturamento bruto correspondente ao mês a que o mesmo se referir, devidamente assinado pela LOCATÁRIA ou por representante legal, se for o caso.

Parágrafo Único: Se o dia 1º (primeiro) cair em Sábado, Domingo ou feriado, a entrega deverá ser feita até o dia útil imediatamente anterior.

44. Na falta de entrega dos dados na forma, nos prazos e freqüências estabelecidos, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR a multa no valor equivalente ao dobro do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, sem prejuízo da apuração do faturamento bruto real e do pagamento da diferença que for apurada pelo LOCADOR, no exercício da fiscalização, e de outras penalidades que no caso couberem.

Parágrafo Único - Considerando que a regular entrega dos dados na forma, nos prazos e freqüência estabelecidos é condição básica e essencial da locação como um todo, na eventualidade do LOCADOR ter tolerado o primeiro descumprimento, a reincidência dessa falta será causa de resolução do contrato de locação e acarretará a penalidade no valor correspondente à multa compensatória, conforme definido neste instrumento.

45. A falta de pagamento do aluguel, da contribuição para o fundo de promoção e demais encargos da locação, inclusive despesas ordinárias e privativas, sem prejuízo do direito de resolução do contrato, sujeitará a LOCATÁRIA:

a) à correção monetária de todos os valores devidos, até o efetivo pagamento;

b) a juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês;

c) à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o total do débito;

d) a todas as despesas e custas judiciais, bem como aos honorários advocatícios, na base de 20% sobre o valor do débito, se houver intervenção de advogado.

46. Os aluguéis e demais encargos deverão ser pagos na rede bancária autorizada, por meio de ficha de compensação a ser entregue pelo LOCADOR à LOCATÁRIA, ou a ser impressa diretamente pela LOCATÁRIA, se assim vier a ser determinado pelo LOCADOR.

47. No caso de eventual prorrogação ou renovação do Contrato de Locação, será mantida a estrutura do contrato, com os instrumentos que compõem a normatividade do SHOPPING CENTER, imputando-se, para eventual arbitramento do novo aluguel mínimo mensal reajustável, todos os valores pagos pela LOCATÁRIA ao LOCADOR a título de aluguel.

48. Para os efeitos da cláusula anterior, será observado o percentual estabelecido e o aluguel mínimo mensal reajustável devidamente corrigido, sendo certo que o valor anual da locação a vigorar não poderá ser inferior à média aritmética dos aluguéis efetivamente devidos nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à renovação ou prorrogação, observada a atualização monetária dos valores pagos ou devidos.

49. Nas hipóteses de prorrogação ou renovação, se o aluguel mínimo mensal reajustável vier a ser estabelecido por avaliação, no valor da UNIDADE COMERCIAL serão consideradas todas as benfeitorias, equipamentos e instalações realizadas pela LOCATÁRIA, em decorrência de sua automática incorporação à UNIDADE COMERCIAL ou às partes comuns do SHOPPING CENTER, conforme o caso.

50. Na hipótese da cláusula 47, o novo aluguel mínimo mensal reajustável continuará sendo reajustado no curso da nova locação, na menor periodicidade permitida em lei, com os acréscimos percentuais periódicos, considerado o valor destacado do devido no mês de dezembro de cada ano, quando será devido em dobro, e o que mais houver sido pactuado no respectivo Contrato de Locação.

## VI - DA FISCALIZAÇÃO DO ALUGUEL

51. A LOCATÁRIA assegura ao LOCADOR o mais amplo e irrestrito direito à fiscalização das operações mercantis ou civis dela LOCATÁRIA.

52. Para apuração e determinação do aluguel percentual, deverá a LOCATÁRIA preparar e manter na UNIDADE COMERCIAL locada, ou em sua sede, todos os livros e registros de sua atividade, onde constem a escrituração contábil, balanços, estoque e inventário de mercadorias, registros de todas as vendas à vista, a prazo e a crédito, o movimento diário de todas as operações comerciais, os pagamentos e as devoluções de impostos, bem como os elementos a que se refere a Cláusula 57 infra.

§ 1º- Os documentos a que se refere a presente cláusula serão conservados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

§ 2º- Incluem-se nas obrigações estabelecidas nesta cláusula, idênticos documentos de todos os agentes, concessionários, cessionários, representantes e sublocatários legítimos da LOCATÁRIA.

§ 3º- Para os fins do disposto na Cláusula 40 letra "a" supra, ou seja, se restar comprovado que qualquer das sociedades abaixo mencionadas neste Parágrafo realizou venda na UNIDADE COMERCIAL, estará a LOCATÁRIA obrigada a apresentar idênticos documentos de (i) qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, detenha participação no capital social da LOCATÁRIA, qualquer que seja esta participação; (ii) qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, esteja sob o controle comum da LOCATÁRIA; (iii) qualquer sociedade em que, direta ou indiretamente, a LOCATÁRIA detenha participação no capital social, qualquer que seja esta participação; e (iv) qualquer sociedade em que qualquer pessoa física ou jurídica que detém participação direta ou indireta no capital social da LOCATÁRIA detenha participação, seja direta ou indiretamente;

53. Na vigência da locação, o LOCADOR, por si ou por seus representantes, terá amplo acesso aos livros, documentos e sistemas de controle da contabilidade da LOCATÁRIA, sublocatários e ocupantes legítimos da UNIDADE COMERCIAL, mesmo quando a escrituração for confiada a terceiros ou estiver fora do SHOPPING CENTER, podendo promover auditorias parciais ou completas, quando entender necessárias.

Parágrafo Único - Para as hipóteses dos § 2º e § 3º da Cláusula 52 supra, a LOCATÁRIA deverá garantir o acesso aos documentos aqui mencionados, bem como aos sistemas de computação necessários à condução das auditorias aqui previstas, inclusive em relação aos agentes, concessionários, cessionários, representantes, sublocatários legítimos da LOCATÁRIA.

54. Na hipótese de que os livros, registros e demais elementos aludidos na cláusula 52 se encontrem em local diverso da UNIDADE COMERCIAL, sempre que o LOCADOR desejar examiná-los, cientificará a LOCATÁRIA por carta, para apresentá-los em dia, hora e local por ele designados.

Parágrafo Único - Na falta de apresentação, sujeitar-se-á a LOCATÁRIA ao pagamento em dobro do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, até que a apresentação se faça, sem prejuízo das demais cominações previstas, sendo certo que a reincidência dessa falta será causa de resolução do contrato de locação e sua normatividade, acarretando ainda o pagamento de multa no valor correspondente à multa compensatória, conforme definido neste instrumento.

55. A LOCATÁRIA, por si, seus prepostos, empregados e agentes registrará todas as vendas na presença dos clientes, utilizando-se, obrigatoriamente, de emissor de cupom fiscal lacrado, dotado de total cumulativo, podendo o LOCADOR recusar os emissores que não reunirem as características necessárias.

56. As fitas dos emissores de cupom fiscal lacrados identificarão a UNIDADE COMERCIAL e conterão o nome que vier a ser adotado no SHOPPING CENTER e o endereço da LOCATÁRIA.

57. Incluem-se nos elementos a que alude a Cláusula 52:

a) as fitas dos emissores de cupom fiscal lacrados, sejam elas permanentes ou provisórias;

b) as notas de venda, numeradas e seriadas;

c) os originais de todos os pedidos feitos e encaminhados, direta ou indiretamente, nas UNIDADES COMERCIAIS, ou por eles remetidos;

d) os registros originais de todos os pedidos feitos e encaminhados, incluindo os comprovantes de frete, através do correio, fax, comércio eletrônico ("internet", meios eletrônicos em geral, pedidos ou ordens realizados através de terminais ou computadores, pedidos através de sistemas baseados em qualquer tipo de tecnologia, seja esta tecnologia existente na data de assinatura da locação, ou que venha a ser desenvolvida posteriormente), bem como quaisquer pedidos ou ordens recebidos, colocados, preenchidos ou originários da UNIDADE COMERCIAL ou em consequência de negócios nelas entabulados;

e) todos os relatórios referentes a operações comerciais com sublocatários legítimos, representantes ou concessionários;

f) os registros originais probatórios de que as devoluções de mercadorias foram feitas por seus efetivos compradores;

g) recibos e outros documentos de mercadorias retiradas em consignação de/ou para exposições e amostras;

h) quaisquer outros registros ou controles de venda, se houver, inclusive de caráter interno ou mesmo pessoal, anotações de comissões pagas ou devidas a vendedores.

Parágrafo Único - A relação do *caput* desta cláusula tem caráter enunciativo, comprehende os sublocatários e ocupantes legítimos das UNIDADES COMERCIAIS, podendo o LOCADOR exigir da LOCATÁRIA a utilização de práticas e métodos mais adequados à fiscalização.

58. A LOCATÁRIA concorda, desde já, que o LOCADOR e/ou a ADMINISTRADORA poderão manter no interior da UNIDADE COMERCIAL, onde entenderem conveniente, inclusive junto aos caixas de pagamento, pelo tempo que considerarem necessário, empregados ou prepostos seus, para apurar o faturamento, os quais poderão fazer as anotações necessárias e úteis às suas tarefas de fiscalização, obrigando-se a LOCATÁRIA a facilitar, por todos os meios, esse trabalho.

59. Durante a realização da fiscalização obriga-se a LOCATÁRIA, por si ou por seu preposto, a acompanhar os dados levantados pela auditoria do LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, devendo assinar, em local apropriado, as planilhas do Relatório de Movimentação Diária, que sempre ser-lhe-ão apresentadas, onde constarão as vendas brutas ocorridas na UNIDADE COMERCIAL locada, devidamente identificadas.

§ 1º - Caso, por qualquer motivo, as planilhas do Relatório de Movimentação Diária, destinadas à coleta dos dados para apuração do volume de vendas brutas, não sejam assinadas pela LOCATÁRIA, tal recusa será considerada sua aceitação tácita, para todos os efeitos de Direito, da correção de todos os dados constantes, desde que identificadas as vendas brutas ocorridas na UNIDADE COMERCIAL locada.

§ 2º - Compromete-se ainda a LOCATÁRIA, por si ou por seu preposto, a informar ao LOCADOR e/ou à ADMINISTRADORA, diariamente, sempre que solicitado, o volume das vendas brutas ocorridas na UNIDADE COMERCIAL locada, no dia imediatamente anterior, sendo que, na falta da referida informação, presumir-se-ão, para todos os efeitos de Direito, a manifestação de sua vontade de considerar como corretos e aceitos os dados constantes das planilhas do Relatório de Movimentação Diária, apurados pela Auditoria do LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA.

60. Apurada diferença entre o valor do faturamento bruto da UNIDADE COMERCIAL declarado pela LOCATÁRIA e o valor da fiscalização, a diferença entre o aluguel pago e o aluguel efetivamente devido será paga até o quinto dia do mês subsequente ao da apuração, com correção monetária, calculada dia por dia, até o efetivo pagamento e, por tratar-se de aluguel não pago na data aprazada, incidirá sobre ele multa meramente moratória de 10% (dez por cento).

61. Constitui condição resolutiva da presente locação, a falta de pontual e correta informação dos valores de vendas brutas ocorridas na UNIDADE COMERCIAL na forma estipulada neste instrumento e no contrato de locação, de forma que, constatado, por qualquer meio, que a LOCATÁRIA, por si ou por seus prepostos, veio a informar incorretamente o real volume das vendas brutas da UNIDADE COMERCIAL locada, fica resolvido, de pleno direito e independentemente de notificação, interposição ou intervenção judicial ou extrajudicial, o contrato de locação e todo seu complexo contratual, mesmo se da citada incorreção, não decorrer diferença de aluguel a pagar ao LOCADOR.

Parágrafo Único: Ocorrendo a resolução de pleno direito acima referida, será devida pela LOCATÁRIA e seus FIADORES a multa compensatória estabelecida pelo presente instrumento.

62. O LOCADOR dará caráter confidencial aos dados fornecidos pela LOCATÁRIA ou por ele levantados, utilizando-os para o fim a que se destinam.

## **VII - DAS DESPESAS DE CUSTEIO E DO RATEIO**

63. Todas e quaisquer despesas de custeio do SHOPPING CENTER e do estacionamento, após deduzidos de seu valor global os valores pagos a esse título pelas lojas âncoras, megalojas e/ou UNIDADES COMERCIAIS com área superior a 500 m<sup>2</sup> serão assumidas pelas LOCATÁRIAS, inclusive as despesas relativas a eventuais vacâncias, limitadas a 3% (três por cento) da totalidade das áreas das UNIDADES COMERCIAIS (compreendendo satélites, megalojas, âncoras e cinemas), após rateadas na forma estabelecida pela Cláusula 67.

64. Enumeram-se como despesas ordinárias:

- a) as que se referem ao funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, manutenção, reparos, reposições, substituições, fiscalização, aprimoramento e modernização do SHOPPING CENTER, inclusive áreas de estacionamento;
- b) todos os tributos, taxas, contribuições e seguros que, direta ou indiretamente, venham a incidir sobre o edifício, os serviços e as instalações comuns;
- c) a manutenção, reforma, reparos, limpeza, substituição e ampliação de equipamentos e de máquinas do SHOPPING CENTER, inclusive áreas de estacionamento, bem como a aquisição e instalação de novos, quando necessário;
- d) pinturas periódicas das áreas de circulação e das demais de uso comum, inclusive áreas de estacionamento;
- e) climatização ambiente, manutenção, reforma, reparos, limpeza e substituição de suas máquinas, dutos e instalações referentes às partes comuns, inclusive áreas de estacionamento;
- f) substituição de pisos e revestimentos das partes de uso comum, inclusive áreas de estacionamento;
- g) aquisição de material, ferramentas, máquinas e equipamentos destinados à conservação, substituição, modificação, expansão, aprimoramento ou reforma da iluminação, de aparelhos e instalações de uso comum;
- h) colocação de letreiros, placas, quadros, avisos ou outros sistemas óticos ou auditivos de indicação para orientação do público;
- i) despesas com a contratação e treinamento de funcionários especializados e empregados comuns, para o desempenho das respectivas tarefas, inclusive as referentes à auditoria e fiscalização do volume de vendas brutas ocorridas nas UNIDADES COMERCIAIS das LOCATÁRIAS;
- j) consumo de energia elétrica das áreas de uso comum e das áreas de uso privativo, quando à disposição de todos;
- k) decoração, paisagismo e comunicação visual, interna e externa, pertinentes às áreas comuns, inclusive áreas de estacionamento;
- l) despesas com fiscalização e arrecadação das taxas de estacionamento, se for o caso;
- m) despesas com a cobrança das contribuições, multas e quaisquer outras quantias devidas ao CONDOMÍNIO;
- n) todas as demais despesas de conveniência ou interesse do SHOPPING CENTER e as necessárias ao exercício das funções de administração e fiscalização da ADMINISTRADORA, inclusive serviços compartilhados.

§ 1º - A enumeração das despesas deste capítulo é meramente exemplificativa, sendo que deverão ser pagas pelos USUÁRIOS todas as despesas, por mais especiais que sejam, necessárias ou úteis ao funcionamento, administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do SHOPPING CENTER, inclusive estacionamento.

§ 2º - A remuneração dos serviços da ADMINISTRADORA, prevista na Cláusula 8ª acima, bem como o rateio dos serviços compartilhados, serão igualmente consideradas despesas de custeio.

65. Não se incluem nas despesas ordinárias do SHOPPING CENTER, as que disserem respeito à promoção e à publicidade, a serem suportadas pelas LOCATÁRIAS, de forma destacada, através do FUNDO DE PROMOÇÃO (Capítulo X).

66. As despesas com serviços eventuais, ou com a utilização de equipamentos comuns (telefonia, veículos, etc.), feitas em benefício de apenas algumas LOCATÁRIAS, serão por elas suportadas, acrescentando-se os encargos sociais e previdenciários, quando os serviços forem executados por empregados do SHOPPING CENTER, inclusive do estacionamento, da ADMINISTRADORA ou do LOCADOR.

Parágrafo Único - Havendo dificuldade na quantificação dos valores a serem pagos, caberá à ADMINISTRADORA a sua determinação, através de métodos idôneos de apuração de custos.

67. O rateio das despesas será efetuado observando-se o seguinte critério:

- a) Após a dedução da contribuição das âncoras, megalojas e/ou Unidades Comerciais com área superior a 500m<sup>2</sup>, será atribuído a cada UNIDADE COMERCIAL um Coeficiente de Rateio das Despesas - CRD, em função da natureza do seu uso comercial e de sua localização no SHOPPING CENTER, ponderando-se a sua área e/ou dimensões de frente;
- b) serão somados todos os CRDs correspondentes às UNIDADES COMERCIAIS;
- c) cada LOCATÁRIA concorrerá para o pagamento das despesas, em determinado mês, com a expressão percentual correspondente à fração aritmética, onde o CRD da sua UNIDADE COMERCIAL será o numerador, e o denominador será dado pelo somatório de todos os CRDs.

§ 1º - O CRD de cada uma das UNIDADES COMERCIAIS do SHOPPING CENTER consta do respectivo Contrato de Locação.

§ 2º - As vagas de estacionamento e as locações temporárias não participarão do rateio das despesas, observado o disposto no Capítulo XVIII infra.

68. Os pagamentos das respectivas quotas do rateio serão efetuados pelas LOCATÁRIAS juntamente com o aluguel mínimo reajustável de cada mês, de acordo com a estimativa que a ADMINISTRADORA realizar, observado o disposto na cláusula anterior.

69. Ocorrendo, por disposição contratual, a adoção de métodos diferenciados para a apuração do cálculo referente às despesas de custeio e respectivo rateio de que trata este capítulo, tais métodos serão compatibilizados entre si, de forma a guardar, sempre, a respectiva proporção.

70. O saldo remanescente de cada exercício será incorporado ao exercício seguinte. O eventual déficit será rateado entre as LOCATÁRIAS, nos termos do disposto neste capítulo, e será pago no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do aviso que a LOCATÁRIA receber da ADMINISTRADORA.

71. O pagamento referente ao rateio de despesas extras urgentes será feito pelas LOCATÁRIAS até 5 (cinco) dias antes do vencimento das obrigações a que se referirem, observando-se quanto ao rateio o disposto neste Capítulo.

72. A LOCATÁRIA que, por ato próprio, de preposto, de empregado ou de quem, a qualquer título, ocupar a sua UNIDADE COMERCIAL, der causa a aumento de despesa ou a danos, responderá pelo custeio dos mesmos, sem prejuízo das penalidades que o caso ensejar.

73. A comprovação das despesas pagas pelas LOCATÁRIAS ficará à sua disposição durante o prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir do respectivo pagamento. Fino o referido prazo, sem sua manifestação, importará, seu silêncio, na concordância com o valor pago, sendo-lhes vedado questioná-lo, implicando o decurso do prazo na renúncia do direito de ação para tanto.

## **VIII - DAS OBRIGAÇÕES DAS LOCATÁRIAS**

74. Além de outras obrigações emergentes da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, do REGIMENTO INTERNO e dos regulamentos e instruções, as LOCATÁRIAS concordam desde já e se obrigam a exigir o cumprimento da normatividade do SHOPPING CENTER de seus empregados, prepostos, fornecedores e clientes.

75. Constituem ainda obrigação das LOCATÁRIAS:

- a) somente armazenar, guardar ou estocar nas UNIDADES COMERCIAIS, mercadorias que nelas deverão ser comercializadas, vedada essa prática quanto a mercadorias em trânsito;
- b) exercer suas atividades na totalidade da área disponível de sua UNIDADE COMERCIAL, com eficiência e diligência, através de equipe de vendas selecionada e treinada;
- c) manter, em caráter permanente, estoque de mercadorias que, por sua qualidade, espécie, preço e competitividade ensejem o máximo de interesse e atração, para atender à demanda do público frequentador do SHOPPING CENTER;
- d) o cumprimento dos horários estabelecidos pelo LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, em caráter geral e particular, ordinário ou extraordinário, diurno e noturno, para as atividades e funcionamento do SHOPPING CENTER;
- e) manter suas UNIDADES COMERCIAIS abertas durante todos os dias e horários estabelecidos pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA;
- f) expor as mercadorias de seu comércio sob as melhores técnicas, variando a forma de exposição, segundo a natureza da atividade e, havendo vitrines, observando a periodicidade das alterações e os padrões determinados pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA;
- g) manter as vitrines e letreiros das UNIDADES COMERCIAIS iluminados durante os períodos em que o SHOPPING CENTER estiver aberto ao público;
- h) manter, de forma ininterrupta, as UNIDADES COMERCIAIS em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, especialmente quanto às entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, equipamentos, benfeitorias, instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas e de ventilação e seus respectivos aparelhos, executando pinturas periódicas, bem como, se for o caso, a manutenção corretiva e preventiva do sistema de exaustão;
- i) manter, nas fachadas, unicamente, os letreiros com seus respectivos nomes comerciais, conforme aprovação da ADMINISTRADORA, de cuja autorização por escrito dependerão eventuais alterações, arcando com os custos e taxas inerentes e observando as posturas municipais;
- j) manter em perfeitas condições de utilização e em pleno e ininterrupto funcionamento, durante os horários do SHOPPING CENTER, seus respectivos equipamentos de ar condicionado;
- k) instalar e manter em perfeitas condições de funcionamento, em locais pré-estabelecidos pela ADMINISTRADORA, equipamentos de exaustão da UNIDADE COMERCIAL, de acordo com as especificações técnicas e as instruções da ADMINISTRADORA;
- l) realizar manutenções, revisões e desobstruções periódicas no seu equipamento de exaustão e de ar condicionado, de acordo com as exigências das autoridades públicas, as instruções dos fabricantes e as da ADMINISTRADORA;
- m) atender, por sua conta, risco e responsabilidade as exigências e determinações das autoridades públicas, nomeadamente pertinentes à saúde, higiene, segurança, silêncio, respondendo pelas multas e penalidades emergentes do descumprimento;
- n) dar ciência à ADMINISTRADORA de quaisquer notificações ou intimações que receberem, em razão de questões relativas às obrigações da alínea anterior;

- o) depositar todo o lixo, detritos e refugos em recipientes e nos horários recomendados pela ADMINISTRADORA. Os mesmos serão coletados exclusivamente por pessoal da administração, observadas as normas do REGIMENTO INTERNO;
- p) utilizar adequadamente os encanamentos e esgotos, de acordo com suas finalidades, abstendo-se de neles lançar objetos ou substâncias que possam determinar entupimentos ou danos;
- q) atualizar junto ao LOCADOR, anualmente ou sempre que solicitado, suas informações cadastrais, bem como de seus fiadores, sob pena da aplicação das penalidades aqui previstas, inclusive resolução contratual;
- r) entregar ao LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA no caso de desocupação da UNIDADE COMERCIAL, no mínimo as 3 (três) últimas contas de energia elétrica, devidamente quitadas;
- s) retirar, incontinenti, no caso de desocupação da UNIDADE COMERCIAL, todos os bens e objetos nela existentes que por si só sejam removíveis sem causar danos ao imóvel, sob pena de, no caso de abandono, ficar facultado ao LOCADOR/ADMINISTRADORA deles se apossar, dando-lhes a destinação que melhor lhes aprovou;
- t) responder por todas as ocorrências havidas dentro da UNIDADE COMERCIAL, inclusive por eventuais perdas ou danos, sejam de natureza material, moral, física ou outros – causados a/ou sofridos por terceiros, prepostos e/ou empregados, seus e/ou do LOCADOR e/ou da ADMINISTRADORA; e
- u) zelar pela segurança interna de sua UNIDADE COMERCIAL, inclusive dos bens materiais e das pessoas que por lá transitarem, sendo responsável pela contratação dos seguros, nos termos previstos neste instrumento.
- v) realizar reformas e atualizações na UNIDADE COMERCIAL a cada período de 5 (cinco) anos, independente de estar a locação vigorando por prazo determinado ou indeterminado, de forma a manter a UNIDADE COMERCIAL sempre atualizada, especialmente, no que se refere ao seu mobiliário e infra-estrutura, cuja extensão e seu respectivo projeto deverão ser submetidos à prévia e expressa aprovação do LOCADOR.

76. Como condição de funcionamento de sua UNIDADE COMERCIAL, especialmente lojas e salões comerciais, a LOCATÁRIA fará instalar, em local pré-estabelecido pela ADMINISTRADORA, por conta dela LOCATÁRIA, equipamento tipo *fan coil*, com seus respectivos componentes (válvulas, controles, etc.), com as características, potências e quantidades indicadas no projeto da UNIDADE COMERCIAL e observadas as especificações técnicas fornecidas pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA, sendo incorporado ao patrimônio do LOCADOR.

Parágrafo Único - A aquisição dos materiais e a rede interna de ar condicionado, observado o projeto específico, será objeto de contratação direta entre a LOCATÁRIA e os instaladores/fornecedores, previamente selecionados pelo LOCADOR.

77. A LOCATÁRIA reembolsará o LOCADOR do valor do projeto de instalação de sprinklers e sensores de detecção de fumaça ou termo velocimétrico, a serem integrados à central de controle do SHOPPING CENTER, bem como das respectivas execuções, cuja contratação será realizada por ele LOCADOR com empresa idônea.

§ 1º- O reembolso será feito no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da comunicação que a LOCATÁRIA receber do LOCADOR.

§ 2º- Poderá o LOCADOR conferir à LOCATÁRIA a execução de qualquer dos projetos referidos no caput, que serão contratados com empresa idônea, sujeitando-se à fiscalização dele LOCADOR, nos termos das demais obras dela LOCATÁRIA.

## **IX - DOS SEGUROS**

78. O LOCADOR contratará com seguradora de sua escolha:

- a) seguro contra incêndio do edifício do SHOPPING CENTER, excluídas as fundações e incluídos os elevadores e escadas rolantes de uso comum e todas as instalações de uso comum, com cobertura dos riscos de explosão e perda de recebimento do valor dos aluguéis, em valores adequados à reposição dos mesmos (bens e valores);
- b) seguro de responsabilidade civil dele LOCADOR, pelos prejuízos que resultarem a terceiros da existência, uso e funcionamento do imóvel e de todas as atividades nele exercidas, excetuando-se o fornecimento de bebidas e gêneros alimentícios;
- c) seguro dos vidros e vidraças do edifício, sempre pelo valor de reposição, abrangendo as áreas locadas somente se o LOCADOR, através de seus prepostos, houver contribuído para a ocorrência;
- d) outros seguros do interesse e conveniência do SHOPPING CENTER.

79. Serão de conta e responsabilidade exclusiva das LOCATÁRIAS o seguro de bens de sua propriedade ou sob sua guarda, tais como estoque, móveis, utensílios e instalações, bem como para cobertura de qualquer ocorrência que se verificar nas suas respectivas UNIDADES COMERCIAIS locadas, inclusive responsabilidade civil.

Parágrafo Único: O LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA não respondem por eventos ocorridos no interior das UNIDADES COMERCIAIS que gerem danos a terceiros, e/ou aos prepostos ou colaboradores das LOCATÁRIAS quer sejam materiais, físicos, morais ou de qualquer outra natureza.

80. A LOCATÁRIA declara que não exercerá na UNIDADE COMERCIAL qualquer tipo de atividade, bem como nela não manterá, usará, venderá ou conservará bens ou objetos que sejam vedados pelas cláusulas da apólice do seguro contratado.

81. Se o destino dado pela LOCATÁRIA à UNIDADE COMERCIAL ou se a atividade nela exercida der causa a aumento do prêmio dos seguros contratados, dispõe-se ela, desde já, a pagar a parcela correspondente a esse aumento, como encargo adicional.

82. Se o destino dado pela LOCATÁRIA à UNIDADE COMERCIAL ou se a atividade nela exercida ensejar a resolução do contrato de seguro, ou a redução da respectiva garantia dada pela Seguradora e a LOCATÁRIA, advertida, não afastar a causa ensejadora, poderá o LOCADOR, independentemente das perdas e danos a que fizer jus:

- a) resolver a locação; ou
- b) ingressar na UNIDADE COMERCIAL e afastar a causa, interditando atividades e removendo bens, resarcindo-se da LOCATÁRIA por todos os custos que despende, acrescidos da taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor.

## **X - DO FUNDO DE PROMOÇÃO**

83. O SHOPPING CENTER terá um Fundo de Promoção, destinado à propaganda e à publicidade de forma permanente e continuada, ou ainda a campanhas de incentivo das vendas, bem como ao próprio desenvolvimento dele SHOPPING CENTER.

84. O Fundo de Promoção será constituído pela contribuição das LOCATÁRIAS no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do seu aluguel mínimo mensal.

§ 1º - As UNIDADES COMERCIAIS constituídas pela reunião de partes de mais de uma UNIDADE COMERCIAL justapostas ou agrupadas terão sua contribuição calculada pela área total resultante do somatório das áreas originais que as compuserem.

§ 2º - O LOCADOR contribuirá para o Fundo de Promoção com valor de até 10% (dez por cento) da contribuição total dos lojistas no mês em questão.

85. Caberá à ADMINISTRADORA promover a cobrança das contribuições para o Fundo de Promoção, que serão pagas pelas LOCATÁRIAS juntamente com o aluguel mínimo reajustável e demais encargos.

Parágrafo Único - O LOCADOR pagará a sua contribuição no mês em curso.

86. Caberá à ADMINISTRADORA a escolha da Agência de Publicidade, bem como a gestão dos recursos do Fundo de Promoção.

## **XI - DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS**

87. A LOCATÁRIA atenderá todas as exigências dos poderes públicos, especialmente as relativas às obras realizadas na UNIDADE COMERCIAL, à saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem, realizando o que se fizer necessário à satisfação das exigências e respondendo pelas multas e penalidades a que der causa.

Parágrafo Único - Se as exigências referirem-se a atos ou fatos nas áreas de uso comum, imputáveis à LOCATÁRIA, serão atendidas pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA, que se resarcirão dela LOCATÁRIA de todas as despesas que tiverem, acrescidas da taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor, na nota de débito do mês seguinte, sem prejuízo das penalidades que o caso ensejar.

## **XII - DAS PROIBIÇÕES**

88. Além de outras vedações constantes da normatividade do SHOPPING CENTER, as LOCATÁRIAS declaram estar dispostas a absterem-se de:

- a) praticar atos que possam danificar as UNIDADES COMERCIAIS, as partes comuns, ou que sejam prejudiciais ao próprio SHOPPING CENTER, ao sossego, à segurança, à salubridade e às atividades dos demais USUÁRIOS;
- b) alterar a numeração das suas UNIDADES COMERCIAIS;
- c) instalar em suas UNIDADES COMERCIAIS qualquer maquinário, equipamento, artigo ou mercadoria que:
  - c.1. ultrapasse a carga útil ou acidental de 500KG (quinhentos quilos) por metro quadrado;
  - c.2. provoque vibrações prejudiciais à estrutura do prédio;
  - c.3. ultrapasse a carga elétrica prevista para a sua unidade;
  - c.4. provoque som ou ruído que cause prejuízo às demais LOCATÁRIAS, aos USUÁRIOS ou ao SHOPPING CENTER;
- d) instalar, em qualquer dependência do SHOPPING CENTER, alto-falantes, televisão ou aparelhos de som sem a prévia aprovação por escrito da ADMINISTRADORA;
- e) queimar lixo, detritos, refugos ou entulho, seja qual for sua espécie ou quantidade, dentro das UNIDADES COMERCIAIS ou fora delas;
- f) exercer atividades que provoquem acúmulo de pessoas ou tumultos, nas dependências das UNIDADES COMERCIAIS, nos corredores ou áreas de acesso do SHOPPING CENTER;
- g) utilizar quaisquer dependências do SHOPPING CENTER para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, incluindo, mas não se limitando, envio de mensagens para celular por meio de *bluetooth* ou por qualquer tipo de tecnologia (seja esta tecnologia existente na data da assinatura da locação, ou que venha a ser desenvolvida posteriormente), salvo prévia e escrita autorização da ADMINISTRADORA, mediante pagamento das taxas por ela fixadas;
- h) fazer propostas comerciais ou distribuição de peças promocionais ou de folhetos nas áreas comuns do SHOPPING CENTER ou, mesmo fora dele, nas suas imediações;
- i) colocar toldos, letreiros luminosos ou qualquer outro elemento promocional fora dos locais destinados, por escrito, pela ADMINISTRADORA;
- j) transferir ou dar saída a mercadorias ou bens fora dos locais de expedição geral;
- k) dar em garantia, por qualquer forma, o fundo de empresa (ou de comércio), ou apenas o ponto comercial que o integra, ou sofrer constrição judicial sobre eles, tais como, penhora, arresto, e/ou seqüestro. Caso venha a ocorrer qualquer das constrições previstas nesta alínea, a LOCATÁRIA estará automaticamente sujeita às penalidades aqui previstas, sem prejuízo da facultade do LOCADOR de resolver o presente contrato de locação.

Parágrafo Único - Caso o LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA verifiquem que foram desrespeitadas quaisquer das disposições supra descritas, ou ocorra risco eventual à estrutura, ou à segurança, ou à integridade patrimonial do SHOPPING CENTER, fica desde já facultado a elas (e ora expressamente autorizado pelo USUÁRIO) que sejam tomadas as medidas preventivas que eventualmente se façam necessárias ao caso, tais como corte do fornecimento de energia elétrica, ar condicionado, obstrução de áreas contíguas e outras, sem que ocorra a obrigação de indenizá-lo por quaisquer prejuízos daí advindos.

### XIII - DAS DÍVIDAS DAS LOCATÁRIAS

90. O LOCADOR e a ADMINISTRADORA não responderão pelas obrigações contraídas pela LOCATÁRIA, seja a que título for, ainda que referentes às obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas à UNIDADE COMERCIAL ou ao SHOPPING CENTER.

Parágrafo Único: Caso o LOCADOR venha a ser acionado, a LOCATÁRIA incorrerá, ainda, no pagamento dos honorários advocatícios, sempre que houver intervenção de advogado, bem como das despesas e custas processuais, sempre que houver ação ou medida judicial.

90. Salvo como indicação de endereço e localização, a LOCATÁRIA não permitirá que conste o nome do SHOPPING CENTER nas notas fiscais, faturas e duplicatas relativas a compras e serviços que contratar ou das guias de recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições.

§ 1º- Se, por qualquer motivo, o nome do SHOPPING CENTER, do LOCADOR ou da ADMINISTRADORA constar nos documentos a que se refere o *caput* desta cláusula, a LOCATÁRIA devolvê-los-á para correção, no prazo de 5 (cinco) dias do recebimento, com carta esclarecedora, cuja cópia será, simultaneamente, encaminhada à ADMINISTRADORA e/ou ao LOCADOR.

§ 2º- No caso de reincidência no cumprimento do disposto no parágrafo anterior, a LOCATÁRIA ficará sujeita à pena de 10% (dez por cento) do valor do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, sem prejuízo da resolução contratual no caso de reiteração da falta.

### XIV - DAS PENALIDADES

91. A locação celebrada implica, necessariamente, dadas as suas peculiaridades, no fiel cumprimento das obrigações contratuais contempladas pela normatividade do SHOPPING CENTER, definida na cláusula 2ª das Disposições Gerais do presente instrumento, de forma que, o descumprimento de quaisquer dessas obrigações implica o inadimplemento do negócio jurídico como um todo, dando causa à resolução do contrato de locação e dos instrumentos que compõem a sua normatividade, de pleno direito, independentemente de notificação, interpelação e intervenção judicial ou extrajudicial, qualquer que seja o tempo transcorrido desde o inadimplemento. Qualquer tolerância por parte do LOCADOR será mera liberalidade, não sendo considerada, em hipótese alguma, novação.

92. Se a LOCATÁRIA descumprir quaisquer das obrigações estabelecidas pela normatividade do SHOPPING CENTER, ou, devolver a loja objeto da locação antes do término do prazo contratado, ou, ainda, desistir da locação a qualquer momento após a assinatura do contrato, dando causa à resolução do mesmo e dos instrumentos que compõem sua normatividade, ficará sujeita ao pagamento de multa resolutória, no valor correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores dos aluguéis vencidos até o término do contrato, com base no último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, sem prejuízo da indenização devida pelas perdas e danos a que der causa, além das multas específicas cominadas a cada infração cometida e do pagamento do aluguel vencido, encargos e de outras obrigações contratuais.

§ 1º- A multa resolutória será proporcionalmente reduzida em decorrência do cumprimento parcial do prazo do contrato de locação, de suas prorrogações e de suas renovações, na ordem de 5% (cinco por cento) do seu valor a cada 20% (vinte por cento) do prazo contratual transcorrido.

§ 2º- Tal como ocorre com todas as cláusulas e condições previstas no contrato de locação e nos instrumentos que compõem sua normatividade, as multas, quer compensatórias, quer moratórias, ou que se refiram a alguma cláusula especial, vigoram nos períodos das prorrogações ou renovações da locação.

93. Não obstante o disposto na Cláusula 91, o LOCADOR, a seu exclusivo critério, poderá notificar a LOCATÁRIA para que venha a sanar qualquer infração que tenha cometido, sendo que, quer no caso do não cumprimento da obrigação no prazo fixado pela notificação a ela enviada para esse fim, quer na falta de pagamento da multa estipulada, até o limite da obrigação principal ou, ainda, no caso da reincidência da mesma infração, (i) ficarão resolvidos o contrato de locação e os instrumentos que compõem a normatividade do SHOPPING CENTER, de pleno direito, independentemente de notificação, interpelação e intervenção judicial ou extrajudicial, qualquer que seja o tempo decorrido desde o inadimplemento e, nesse caso, será devido o pagamento estabelecido pela cláusula 92 ou, (ii) ficará a critério do LOCADOR lacrar a loja e promover a reparação das irregularidades, visando a segurança do empreendimento. Finalizada a respectiva obra, o LOCADOR cobrará da LOCATÁRIA o valor despendido para tanto, através de nota de débito enviada para a LOCATÁRIA.

94. No caso de descumprimento de qualquer obrigação de fazer, a LOCATÁRIA será notificada pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA, sob protocolo, a cumprir a sua obrigação, em prazo por elas fixado.

§ 1º- Persistindo o descumprimento da obrigação de que trata o *caput*, ficará a LOCATÁRIA sujeita a uma pena diária equivalente a 10% (dez por cento) do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, até o total adimplemento, sem prejuízo das demais penalidades e das reparações de direito. A multa poderá ser incluída na nota de débito, sendo certo que a reincidência acarretará a resolução do contrato e/ou multa em dobro.

§ 2º- Em casos de urgência ou necessidade inadiável, poderá a ADMINISTRADORA promover a execução de todos os atos indispensáveis à realização devida, resarcindo-se da LOCATÁRIA faltosa de todos os custos que dispender, acrescidos da taxa de administração de 20% (vinte por cento) das despesas, sem prejuízo da pena e das reparações do parágrafo anterior.

§ 3º- Na eventualidade do contrato prever a reincidência somente do aluguel percentual, será considerada, para os efeitos desta cláusula, a média dos últimos 6 aluguéis pagos ou devidos, igualmente desconsiderando-se eventuais descontos ou carências.

95. No caso de descumprimento de obrigação de não fazer, o LOCADOR, bem como a ADMINISTRADORA, poderão desde logo adotar as providências necessárias ao cumprimento da obrigação, utilizando-se do sistema interno de segurança, da força policial ou, se for o caso, das providências judiciais cabíveis.

§ 1º- Sem prejuízo do disposto no *caput* desta cláusula, ficará o infrator sujeito a uma pena diária equivalente a 10% (dez por cento) do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, enquanto não cessar a transgressão, além das demais penalidades e das reparações de direito. A multa poderá ser incluída na nota de débito, sendo certo que a reincidência acarretará a resolução do contrato e/ou multa em dobro.

§ 2º- No caso do descumprimento do disposto na Cláusula 35 supra, utilizada a UNIDADE COMERCIAL para quaisquer tipos de propaganda, promoções e degustações, sem a aprovação prévia e por escrito do LOCADOR, ficará o infrator sujeito a uma pena diária equivalente a 10% (dez por cento) do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, enquanto não cessar a transgressão, além das demais penalidades e das reparações de direito. Concordam as partes, desde já, que a eventual reincidência da LOCATÁRIA na infração aqui objetivada poderá ensejar, a critério do LOCADOR, a resolução imediata de pleno direito do contrato de locação.

96. As quantias devidas pela LOCATÁRIA, a partir do dia previsto para a sua liquidação, ficarão sujeitas à atualização monetária, conforme a cláusula 99 abaixo; a juros de mora de 1% (hum por cento) do valor global do débito, à multa de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor total do débito atualizado.

97. A ADMINISTRADORA promoverá a cobrança do débito da LOCATÁRIA, inclusive judicialmente, independentemente de prévio aviso ou notificação.

Parágrafo Único - Além do débito, com seus acréscimos e multas, suportará a LOCATÁRIA as despesas do processo, as custas judiciais e os honorários do advogado contratado pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA.

98. Toda a referência à correção monetária no presente instrumento entende-se como a atualização do valor devido, dia a dia, desde a data da sua exigibilidade até a data do efetivo pagamento, em função da variação do IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice contratual substitutivo, assim entendido o índice que o substituir na referida Fundação ou, ainda, aquele adotado pelo LOCADOR e/ou pela ADMINISTRADORA, para as demais locações do SHOPPING CENTER.

99. A LOCATÁRIA ficará sujeita à pena diária equivalente a 10% (dez por cento) do valor do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, por dia de paralisação de atividade da UNIDADE COMERCIAL.

§ 1º- Nos contratos de locação com prazo igual ou inferior a 1 ano, se a paralisação ultrapassar 02 (dois) dias consecutivos ou 15 (quinze) dias intercalados, no ano calendário, poderá o LOCADOR dar por resolvida a locação, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

§ 2º- Nos contratos de locação com prazo superior a 1 ano, se a paralisação ultrapassar 10 (dez) dias consecutivos ou 30 (trinta) dias intercalados, no ano calendário, poderá o LOCADOR dar por resolvida a locação, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

§ 3º- Para todos os efeitos, considerar-se-á como paralisação o fechamento da UNIDADE COMERCIAL para o público, salvo expressa e escrita autorização da ADMINISTRADORA; a falta de mercadorias ou a existência de pouca mercadoria na UNIDADE COMERCIAL; a inexistência de atividade, ou a redução do faturamento em 30% (trinta por cento) da média mensal do ano anterior, apurada com a correção monetária prevista para o aluguel mínimo reajustável, durante 3 (três) meses consecutivos ou 5 (cinco) quaisquer, no ano calendário.

§ 4º- Se a paralisação, contudo, decorrer de denúncia da locação vigorante por prazo determinado, por parte da LOCATÁRIA, ficará ela sujeita ao pagamento do mesmo valor previsto na cláusula 92 do presente instrumento.

100. A falta de entrega dos formulários, relatórios e dados, na forma e nos prazos estabelecidos, sujeitará a LOCATÁRIA ao pagamento de multa no valor equivalente a duas vezes o último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, sem prejuízo da resolução contratual, da apuração do faturamento bruto real e do pagamento da diferença que for apurada pelo LOCADOR, no exercício da fiscalização, e de outras penalidades que no caso couberem.

Parágrafo Único- A reincidência da falta prevista no "caput" será causa de resolução de pleno direito do contrato de locação e demais instrumentos que compõem sua normatividade.

101. A falta de instalação e funcionamento da UNIDADE COMERCIAL pela LOCATÁRIA no prazo estabelecido pelo LOCADOR, sujeita-la-á ao pagamento de uma pena diária equivalente a 10% (dez por cento) do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, até o total adimplemento, sem prejuízo da resolução contratual.

102. A falta de pagamento do aluguel mínimo reajustável, da diferença correspondente ao aluguel percentual, da contribuição para o fundo de promoção e/ou dos demais encargos da locação, inclusive despesas ordinárias e privativas, na forma e prazos contratuais, ensejará o direito à resolução do contrato e ao pagamento das quantias devidas com: (a) a correção monetária segundo os índices contratuais; (b) juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês; (c) multa de 10% (dez por cento) do valor total do débito; (d) despesas e custas judiciais, bem como honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, se houver a intervenção de advogado.

103. A LOCATÁRIA pagará, ainda, os honorários advocatícios, sempre que houver intervenção de advogado, bem como as despesas e custas processuais, sempre que houver ação ou medida judicial.

104. Nas mesmas penas da Cláusula 100, incidirá a LOCATÁRIA que fraudar, diminuir, obstar, impedir, impossibilitar ou dificultar a fiscalização do LOCADOR, ou de seus prepostos.

105. A LOCATÁRIA ficará sujeita à pena equivalente a 10% (dez por cento) do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, por dia em que a abertura ou o fechamento da UNIDADE COMERCIAL ocorrer fora dos horários determinados nos regulamentos e nas instruções da ADMINISTRADORA.

§ 1º- Na hipótese da abertura e do fechamento ocorrerem fora dos horários num mesmo dia, a pena será aplicada cumulativamente, ou seja, será equivalente a 20% (vinte por cento) do último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências.

§ 2º- A mesma penalidade prevista no parágrafo primeiro supra será aplicada no caso de reincidência da infração prevista no "caput".

§ 3º - Caso a freqüência da(s) falta(s) prevista(s) no parágrafo primeiro supra venha a superar o número de 10 (dez) vezes, consecutivas ou não, dará ensejo à resolução do contrato de locação e do seu complexo contratual, incorrendo a LOCATÁRIA, ainda, no pagamento previsto na cláusula 92.

106. A falta de cobrança de quaisquer importâncias devidas, inclusive multas; a falta de aplicação de penalidades; a concessão de prazos especiais para pagamentos em cumprimento de obrigações da LOCATÁRIA, bem como quaisquer tolerâncias do LOCADOR, não induzirão precedente invocável, nem constituirão novação, quer para benefício da LOCATÁRIA, quer de terceiros ou dos fiadores, especialmente para os efeitos do art. 838 do novo Código Civil Brasileiro/2002, devendo ser considerados como mera liberalidade.

Parágrafo Único - As penalidades previstas neste capítulo serão devidas relativamente ao período da inadimplência verificada, ainda que venha a LOCATÁRIA a saná-la.

107. O LOCADOR poderá dar por resolvida a locação, independentemente de notificação:

- se a LOCATÁRIA infringir qualquer cláusula ou disposição do Contrato de Locação, do presente instrumento ou de qualquer outro que componha a normatividade do SHOPPING CENTER;
- se a LOCATÁRIA requerer recuperação judicial ou autofalência, ou tiver a sua falência decretada ou, ainda, tornar-se insolvente ou entrar em liquidação, mesmo extrajudicial.

#### **XV - DAS GARANTIAS E DOS FIADORES**

108. Os Fiadores do Contrato de Locação responderão solidariamente pela LOCATÁRIA perante o LOCADOR, por todas as obrigações por ela assumidas naquele contrato, neste instrumento e nos demais que compõem a normatividade do SHOPPING CENTER, até a resolução da locação e a efetiva aceitação do imóvel pelo LOCADOR, ainda que o contrato venha a ser prorrogado por prazo indeterminado.

109. A LOCATÁRIA dará substituto idôneo, no prazo de 30 (trinta) dias da ocorrência do fato, ao fiador que morrer, requerer falência ou recuperação judicial, cair em insolvência, sofrer alteração patrimonial que comprometa a garantia, tiver sua incapacidade declarada ou mudar o domicílio para outra cidade.

110. O descumprimento da obrigação da cláusula anterior sujeitará a LOCATÁRIA às penalidades previstas para a transgressão das obrigações de fazer, sem prejuízo da resolução do contrato, que poderá ser declarada pelo LOCADOR, hipótese em que não assistirá a ela LOCATÁRIA direito a qualquer indenização.

111. No caso de garantia caucionária, poderá o LOCADOR exigir da LOCATÁRIA a manutenção da proporção entre o valor do aluguel e dos títulos, valores ou bens caucionados sempre que houver majoração dos aluguéis.

Parágrafo Único - Se o reforço da garantia não for prestado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da majoração do aluguel, ficará a LOCATÁRIA sujeita ao disposto na cláusula anterior.

112. O LOCADOR assumirá a condição de depositário dos títulos, bens e valores recebidos em caução, obrigando-se a devolvê-los à LOCATÁRIA ou seus sucessores, ao término da locação, com seus frutos e rendimentos, contanto que estejam cumpridas todas as obrigações que a garantia visava a assegurar.

113. No caso de alienação da UNIDADE COMERCIAL, o LOCADOR transferirá ao adquirente o objeto da garantia caucionária.

114. Os fiadores assumem condição de principais pagadores e devedores solidários da LOCATÁRIA, do principal e acessórios das obrigações, bem como das despesas judiciais, nas condições previstas no contrato de locação.

#### **XVI - OUTRAS ÁREAS LOCÁVEIS**

115. As áreas reservadas, definidas na Convenção de Condomínio ou, ainda, aquelas selecionadas a critério do locador e/ou da ADMINISTRADORA ("Áreas"), poderão ser cedidas pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA, no todo ou em parte, por tempo determinado, a título gratuito ou oneroso.

116. Aplicam-se aos USUÁRIOS das Áreas todas as disposições deste instrumento quanto à utilização respectiva, equiparando-se as mesmas às UNIDADES COMERCIAIS do SHOPPING CENTER.

117. Aos contratantes da locação de Áreas aplicam-se todas as disposições do presente instrumento, como se fossem LOCATÁRIAS de UNIDADES COMERCIAIS.

#### **XVII - DAS ÁREAS ENCRAVADAS**

118. Em caso de surgimento de áreas encravadas, em virtude de desmembramento, fusão, remembramento ou alteração das áreas privativas ou de uso comum, poderá o LOCADOR dar-lhes a destinação que lhes aprovou, inclusive anexando-as, no todo ou em parte, a uma ou mais UNIDADES COMERCIAIS contíguas.

#### **XVIII - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS, DO SEU USO E TRANSFORMAÇÃO EM UNIDADES COMERCIAIS**

119. As áreas de estacionamentos, com as áreas de circulação e parqueamento de propriedade do LOCADOR, destinam-se ao estacionamento de veículos automotores, ressalvadas as disposições da Convenção de Condomínio.

120. As áreas dos estacionamentos e bem assim as da circulação entre eles e as de parqueamento poderão ser transformadas pelo LOCADOR em áreas de UNIDADES COMERCIAIS, ou poderão ser destinadas por elas a outra finalidade, correndo à sua conta as despesas de construção inerentes.

121. O LOCADOR, a qualquer tempo, poderá cobrar taxas pelo estacionamento, bem como poderá destinar a utilização de um determinado número de vagas de estacionamento ao uso exclusivo de qualquer pessoa ou entidade, estranha ou não CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS, a título gratuito ou oneroso.

122. As vagas de estacionamento e as áreas respectivas não estão sujeitas a quaisquer encargos, não participando do rateio das despesas comuns ordinárias do SHOPPING CENTER.

123. Na hipótese de cessão onerosa das vagas de estacionamento, as taxas ou locações correspondentes serão arrecadadas pela ADMINISTRADORA, revertendo até 25% (vinte e cinco por cento) do seu resultado líquido (receitas menos despesas/investimentos) para o SHOPPING CENTER e o restante, para o LOCADOR.

124. Na hipótese da Cláusula 120, as áreas que forem transformadas em UNIDADES COMERCIAIS serão como tal consideradas para os efeitos deste instrumento.

#### **XIX - DO NOME, MARCA E LOGOTIPO DO SHOPPING CENTER**

125. A LOCATÁRIA se obriga a promover o SHOPPING CENTER em todas as oportunidades e por todos os meios ao seu alcance.

126. Observadas as restrições da Cláusula 90, LOCADOR desde já autoriza a LOCATÁRIA ao uso do nome, marca e logotipo do SHOPPING CENTER, sem qualquer exclusividade, para seus impressos, papéis, enquanto durar a locação.

127. O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, cancelar a faculdade da cláusula anterior.

128. A LOCATÁRIA poderá realizar a utilização de que trata o presente Capítulo simultaneamente com os tipos, marcas, normas, símbolos e demais características de sua UNIDADE COMERCIAL, mediante autorização prévia e por escrito da ADMINISTRADORA e/ou LOCADOR.

#### **XX - DA DESAPROPRIAÇÃO E DO SINISTRO**

129. No caso de desapropriação ou de sinistro do edifício do SHOPPING CENTER, de parte dele ou da UNIDADE COMERCIAL, que venha a afetar a utilização compatível da mesma, concordam ambas as partes que poderá o LOCADOR dar por resolvido o contrato, sem que a LOCATÁRIA atingida corresponda qualquer direito ou indenização.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta cláusula, considerar-se-á afetada a utilização, quando houver a redução de mais de 50% (cinquenta por cento) do faturamento bruto, devidamente corrigido pelos índices contratuais.

#### **XXI - DAS ALIENAÇÕES DO SHOPPING CENTER**

130. A qualquer tempo, o LOCADOR poderá alienar o SHOPPING CENTER, no todo ou em parte, por frações ou unidades, independentemente da ciência ou anuência da LOCATÁRIA.

Parágrafo Único: Em razão do disposto acima, a LOCATÁRIA renuncia expressa e irrevogavelmente ao direito de preferência à aquisição da UNIDADE COMERCIAL.

131. A alienação de que trata a cláusula anterior não exonerará a LOCATÁRIA de qualquer obrigação contratual.

132. A alienação de fração ideal do SHOPPING CENTER pelo LOCADOR implicará a constituição de CONDOMÍNIO PRO INDIVISO do todo, que será representado no SHOPPING CENTER de conformidade com o ato que o instituir, preservando-se as locações em todos os seus termos, cláusulas e condições.

#### **XXII - DA CONSTRUÇÃO DO SHOPPING CENTER**

133. A construção do SHOPPING CENTER observará, basicamente, o projeto aprovado pelo Município de Porto Alegre/RS, com as modificações que nele forem introduzidas pelo LOCADOR.

134. As modificações a que se reserva o LOCADOR introduzir no projeto, como proprietária da edificação ou como titular de *tenant mix*, dizem respeito a todas as partes do projeto, suas áreas e respectivas destinações, podendo a qualquer tempo, mesmo após terminada a construção, alterar projetos, modificar o SHOPPING CENTER, construir áreas novas, suprimir ou acrescer as áreas existentes, inclusive as comuns, sem que isso acarrete direito do USUÁRIO a qualquer tipo de pagamento, inclusive indenizatório.

135. A planta específica da UNIDADE COMERCIAL locada, mencionada e integrante do respectivo contrato, quando não coincidente com a do projeto, prevalecerá sobre ele.

136. As UNIDADES COMERCIAIS serão entregues as LOCATÁRIAS "no osso", com piso e teto em concreto estrutural, paredes em simples alvenaria ou gesso, com as instalações de luz, força, água, esgoto, telefone e água gelada, sprinkler, hidrantes e detecção de fumaça, quando for o caso, levadas até o limite da loja em local a ser indicado.

Parágrafo Único - Caberão à LOCATÁRIA todas as despesas com as instalações na parte interna da UNIDADE COMERCIAL, observado o disposto no Capítulo III.

137. As áreas locadas serão medidas considerando-se os eixos das paredes limítrofes com outras lojas, a linha de fachada para o *mall*, as faces externas das demais paredes ou fachadas do edifício e rampas ou áreas de serviço.

138. Os dutos e tubulações de luz, força, ar condicionado, telefone, sonorização e circuito de TV, bem como os encanamentos hidráulicos e de esgoto, sprinkler, hidrantes e detecção de fumaça quando for o caso, relativos às partes comuns, serão executados nas áreas a elas correspondentes, podendo, todavia, passar pelos rebaixos de tetos, sob os pisos e pelo seu interior, por exigências de ordem técnica, por necessidade ou comodidade do LOCADOR.

#### **XXIII - DO FORO**

139. Qualquer demanda emergente deste instrumento será dirimida no Foro da Comarca de Porto Alegre/RS.

## REGIMENTO INTERNO DO PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER

### CAPÍTULO I - Disposições Gerais

1. O presente REGIMENTO INTERNO destina-se a reger a utilização do PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER, devendo ser respeitado por todas as pessoas que ingressem na sua esfera jurídica de atuação.
2. Ficam subordinados, particularmente, às normas do presente Regimento Interno, devendo zelar pela sua observância, os condôminos, usufrutuários, locatários, comodatários, bem como quem quer que, legitimamente, exerça a posse de qualquer unidade comercial, área ou espaço do Shopping Center, assim denominados USUÁRIOS.
3. Os USUÁRIOS não poderão exercer quaisquer negócios que, devido aos métodos empregados para a sua realização, possam afetar o padrão de comércio exercido pelo Shopping Center.
4. Os USUÁRIOS serão responsáveis por todos os danos, prejuízos e outras consequências causados, ainda que de forma fortuita, por si, seus prepostos, empregados e eventuais sublocatários, em qualquer recinto do Shopping Center.
5. A Administradora, no cumprimento das suas funções, poderá complementar este Regimento, promover as suas alterações, bem como resolver os casos omissos.

### CAPÍTULO II - Da Implantação Das Normas

1. A implantação de normas ou serviços pertinentes à administração do Shopping Center, bem como a fiscalização do presente Regimento Interno, das demais disposições contratuais, legais e de autoridades competentes, será exercida pela Administradora.
2. Os USUÁRIOS deverão dispensar aos empregados e prepostos da Administradora todo o acatamento e facilidades para o desempenho de suas funções, que visam ao interesse comum.
3. Os USUÁRIOS não poderão se utilizar dos funcionários das Locadoras e/ou da Administradora.

### CAPÍTULO III - Dos Horários

1. As atividades no interior do Shopping Center serão desenvolvidas, consoante a sua natureza, em horários distintos, a serem rigorosamente observados, conforme vier a ser estipulado pela Administradora.
2. A Administradora estabelecerá e comunicará aos USUÁRIOS, mediante circulares específicas, os dias e horários de funcionamento público do Shopping Center, a hora de abertura para ingresso e circulação de público e a hora do encerramento das atividades para o público, bem como estabelecerá e comunicará os dias e horários de funcionamento das unidades comerciais, respeitadas as determinações das autoridades e as disposições das cláusulas comuns das locações do Shopping Center, devendo o usuário manter seu estabelecimento ininterruptamente aberto durante todo o horário acima aludido.
3. A Administradora estabelecerá e comunicará aos USUÁRIOS, mediante circulares específicas, o horário para ingresso e saída, pelas entradas gerais, de funcionários do Shopping Center, dos funcionários, prepostos e fornecedores das lojas.
4. O ingresso de qualquer outra pessoa, fora do horário de funcionamento para o público do Shopping Center, somente será permitido quando acompanhado do usuário, ou mediante a utilização de passe especial, com prazo limitado de vigência, a ser previamente fornecido pela Administradora, após solicitação escrita do usuário.
5. Será permitido aos USUÁRIOS, seus prepostos e funcionários o ingresso nos estabelecimentos do Shopping Center antes de sua abertura ao público, desde que previamente autorizados pela Administradora e munidos, sempre, de seus cartões de identificação.
6. Não será permitida a permanência de veículos de USUÁRIOS, prepostos e empregados do Shopping Center após o encerramento do horário de funcionamento, a ser fixado pela Administradora, salvo com prévia e escrita concordância desta.
7. A Administradora estabelecerá e comunicará aos USUÁRIOS, mediante circulares específicas, os horários para execução de serviços de limpeza, arrumação de lojas, carga e descarga de mercadorias destinadas às lojas e para o depósito de lixo e detritos nos locais especificamente determinados para esses fins.
8. As lojas, bem como as vitrines e letreiros, deverão ficar iluminados durante os períodos determinados pela Administradora, sendo obrigatória essa iluminação, no mínimo, nos horários em que o Shopping Center estiver aberto ao público.
9. O fornecimento de luz, força e gás será mantido em ligação permanente, cabendo a cada usuário desligar os respectivos registros ou chaves nos horários estabelecidos pela Administradora.
10. O fornecimento de ar refrigerado cessará no encerramento do horário de funcionamento público das lojas. O fornecimento de ar refrigerado, fora destes estritos limites de tempo, só poderá ser adotado para os locais onde for constatada absoluta necessidade de seu fornecimento, a critério da Administradora.
11. Em caso de força maior ou, ainda, quando for preciso efetuar reparos técnicos de natureza inadiável, a Administradora poderá, sempre que reputar necessário, vistoriar e reparar as lojas ou instalações do Shopping Center, seja nos seus horários de funcionamento, seja, até mesmo, fora desses horários.
12. A Administradora, sempre que entender necessário, poderá modificar quaisquer horários, comunicando estas alterações aos USUÁRIOS, previamente, através de circulares.

### CAPÍTULO IV - Da Circulação De Funcionários E De Pessoal

1. Todas as pessoas que vierem a trabalhar no Shopping Center deverão possuir cartões de identificação, segundo modelo estabelecido pela Administradora e por ela autenticado, devendo exibi-los sempre que solicitado.

### CAPÍTULO V - Da Utilização Das Áreas De Uso Comum E Privativo

1. Todas as áreas de uso comum estarão permanentemente sob o controle e fiscalização da Administradora.
2. Os USUÁRIOS, seus funcionários e prepostos não praticarão, nem permitirão a prática de ato ou exercício de atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as respectivas lojas, o prédio e as partes comuns do Shopping Center, ou de prejudicar o sossego, a segurança, o patrimônio e o comércio dos demais USUÁRIOS.
3. O usuário, seus prepostos ou funcionários deverão limitar toda sua atividade e ocupação ao interior da respectiva loja.
4. Os USUÁRIOS, seus prepostos e funcionários deverão conservar limpas e desobstruídas as áreas comuns e de circulação, inclusive as vizinhas à sua loja, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades que provoquem acúmulo exagerado de pessoas ou tumulto, seja nas dependências próprias, seja nos corredores, áreas de acesso, ou qualquer outra parte do Shopping Center.
5. Os USUÁRIOS, seus prepostos e funcionários não poderão usar as partes comuns do Shopping Center para distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais, cupons etc., sendo também vedadas realizações junto ao público, demonstração com mercadorias, propaganda com cartazes ou atividades de vendedores ambulantes, anunciantes, aliciadores etc., salvo se com autorização da Administradora.
6. Os USUÁRIOS, seus prepostos e funcionários não poderão utilizar, nem permitir que qualquer seus agentes utilizem os malls, estacionamentos, calçadas ou quaisquer outras partes da área comum, para colocar mercadorias, stands, quiosques, balcões, extensões, bancas, tablados, palcos, boxes, mobiliárias ou exercer qualquer outro tipo de ocupação, mesmo que provisórias ou precárias, seja a título comercial ou propagandístico, decorativo ou outro qualquer, salvo se com autorização prévia e por escrito da Administradora.
7. Os USUÁRIOS se obrigam a não exercer qualquer tipo de ocupação do imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisas que sejam vedadas pelas cláusulas de qualquer das apólices de seguro do Shopping Center.
8. Os USUÁRIOS, seus funcionários e prepostos deverão manter, ininterruptamente, as suas lojas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às entradas, vidros, esquadrias, vitrines, divisões, portas e quaisquer acessórios ou aparelhos.
9. Toldos, letreiros luminosos ou não luminosos, faixas, bandeiras ou qualquer outro elemento promocional serão permitidos somente nos locais destinados previamente para esse fim, obedecidas as normas regedoras da espécie e mediante aprovação da Administradora.
10. Os USUÁRIOS só poderão fazer uso de alto-falantes, receptores de televisão ou rádio, fonógrafo ou qualquer meio de difundir o som, mediante aprovação prévia, expressa e por escrito da Administradora.
11. Não será permitido que odores de qualquer espécie exalem das unidades comerciais, salvo se com prévia, expressa e por escrito autorização da Administradora.

12. Os USUÁRIOS não poderão montar instalações de qualquer natureza, tais como antenas de rádio ou TV, em quaisquer paredes externas ou fora dos estritos limites de suas lojas, salvo se com prévia e escrita autorização da Administradora, devendo usar para tal fim as instalações coletivas que a Administradora venha porventura a instalar ou a autorizar a instalação.
13. Os USUÁRIOS obrigam-se a observar a capacidade de carga elétrica prevista para sua loja, não podendo, sob hipótese alguma, excedê-la.
14. Os USUÁRIOS não instalarão nas lojas quaisquer máquinas, equipamentos, artigos ou mercadorias que, em razão de peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos às instalações, vias de acesso ou a quaisquer partes do Shopping Center, nem que ultrapassem a carga máxima determinada pela Administradora, ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do prédio.
15. Os USUÁRIOS deverão manter suas unidades de ar condicionado em perfeito estado de conservação e em funcionamento durante todo o período de fornecimento de ar refrigerado do Shopping Center.
16. Quando necessário, a critério da Administradora, os USUÁRIOS estarão obrigados a instalar equipamentos de exaustão mecânica com as características por elas indicadas, cuidando que, após instalados, estejam os equipamentos sempre desobstruídos e em funcionamento durante o período de funcionamento do Shopping Center.
17. Caso o usuário possua equipamento de exaustão mecânica, deverá submetê-lo a limpezas periódicas, segundo a freqüência indicada pela Administradora, de forma que seu equipamento esteja sempre em perfeitas condições.
18. As lojas que, eventualmente, necessitarem de abastecimento de gás, deverão obedecer, na execução das respectivas instalações, necessariamente, as determinações da Administradora e das autoridades competentes e concessionárias.
19. Nenhum botijão de gás poderá ser guardado, utilizado ou estocado em qualquer loja.
20. Objetos encontrados nas partes comuns serão levados a local específico, a ser determinado pela Administradora, sendo devolvidos somente após comprovação de propriedade.

#### **CAPÍTULO VI – Da Utilização Dos Estacionamentos**

1. Os estacionamentos destinam-se aos clientes do Shopping Center, não podendo ser utilizados pelos USUÁRIOS, seus prepostos e funcionários.
2. O horário de funcionamento dos estacionamentos será determinado a critério da Administradora.
3. O Locador e a Administradora, a qualquer tempo, poderão cobrar taxas pelo estacionamento.

#### **CAPÍTULO VII – Da Carga E Descarga**

1. Toda e qualquer mercadoria deverá ser transportada até o Shopping Center em veículos a serem descarregados em local especificamente destinado ao desembarque de carga, sendo conduzida pelos USUÁRIOS, ou por seus prepostos ou funcionários, em horários a serem determinados pela Administradora e utilizando o meio apropriado, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do usuário.
2. As mercadorias vendidas pelo usuário em sua loja e destinadas à entrega no domicílio do comprador serão conduzidas pelo usuário, ou por seus prepostos ou funcionários, em horários a serem determinados pela Administradora e utilizando o meio apropriado, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do usuário.
3. As transferências e saídas de mercadoria, a qualquer título, das lojas do Shopping Center, somente poderão ser feitas mediante autorização prévia e escrita da Administradora, através dos locais de expedição geral do Shopping Center, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do usuário.
4. Os mesmos procedimentos estabelecidos acima serão adotados para a entrada e saída de quaisquer materiais dos USUÁRIOS, tais como, exemplificativamente, móveis, utensílios, máquinas e equipamentos de propriedade ou destinados aos USUÁRIOS, desde que previamente autorizado pela Administradora.
5. A Administradora poderá, eventualmente, interferir no transporte de carga e descarga no intuito de manter a ordem, conforto e segurança do Shopping Center.
6. O usuário só poderá transportar e, consequentemente, armazenar, guardar ou estocar produtos e mercadorias destinados à comercialização direta em sua loja.

#### **CAPÍTULO VIII - Do Lixo E Detrito**

1. Todo lixo, detrito ou refugo proveniente de qualquer unidade comercial deverá ser transportado e depositado pelo respectivo usuário, por sua conta e responsabilidade exclusiva, até o local e nos horários a serem determinados pela Administradora.
2. Todo o lixo, detrito e refugo, seja caracterizado como lixo seco ou úmido, deverá ser transportado utilizando-se os recipientes, descartáveis ou não, sacos ou caixas adequadas para cada tipo, de acordo com as prescrições das autoridades competentes e da Administradora, quando for o caso.
3. Nenhum lixo, detrito ou refugo, ainda que adequadamente acondicionado, poderá ser incinerado nos limites do Shopping Center, nem depositado em qualquer parte das áreas comuns, à exceção dos locais determinados pela Administradora.
4. A Administradora poderá criar ou contratar serviços específicos de coleta e remoção de lixo, detritos ou refugos, que em tal caso serão de uso obrigatório pelos USUÁRIOS.
5. É de responsabilidade do usuário a remoção do refugo proveniente de danos ou reformas ocorridas em sua unidade comercial.

#### **CAPÍTULO IX – Da Vigilância E Manutenção**

1. O Shopping Center contará com serviços de vigilância e manutenção especializados, com a finalidade de guardar e vigiar as áreas comuns, orientar e fiscalizar o uso das áreas comuns, prover o fornecimento de força, luz, gás, água, telefone, exaustão mecânica e ar condicionado, bem como o funcionamento de todas as instalações e equipamentos existentes nas áreas comuns, realizar a prevenção e dar combate a incêndios, treinar e manter equipamento especializado nas atividades a seu encargo e para tratamento de emergência.
2. São proibidos o ingresso ou a permanência, em qualquer dependência do Shopping Center, de materiais inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicas ou que exalem mau cheiro, exceto se sua presença for comprovadamente indispensável à venda e/ou execução de algum serviço, por tempo limitado e utilizados por profissionais devidamente habilitados, em embalagens próprias e quantidades reduzidas, e após prévia e escrita autorização da Administradora.

#### **CAPÍTULO X - Obras E Modificações**

1. Todas as benfeitorias e obras civis nas unidades comerciais serão realizadas pelos respectivos USUÁRIOS, mas sua execução dependerá de prévia autorização escrita das autoridades competentes da Administradora, à vista dos planos e especificações que lhe forem apresentados.
2. A execução de qualquer serviço de obras e modificações somente poderá ser realizada nos horários previamente ajustados pela Administradora para este fim e de acordo com o Manual de Instalação de Lojas do Shopping Center.
3. A Administradora, a seu livre critério, poderá fiscalizar as lojas. Havendo irregularidades esta determinará um prazo para saná-las. Permanecendo tais irregularidades a Administradora poderá cumpri-las, sem que a isto esteja obrigada, repassando o seu custo por ocasião do pagamento do primeiro aluguel que se seguir ao evento, acrescido de 15% (quinze por cento).

US

A

SG

RL