



JUSTIÇA FEDERAL EM SERGIPE

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS

QUADRO RESUMO – “QR”

1. LOCADORA:

Razão Social: Zezé Rocha Construção e Empreendimentos Ltda.

C.N.P.J.: 14.941.869/0001-45.

Endereço: Avenida Contorno, s/n, Edf. Shopping Zezé Rocha, São José, CEP 49400-000, Lagarto/SE.

Representante(s) Legal(is): Na forma de seu Contrato Social.

2. LOCATÁRIO(A):

Razão Social: UNIÃO, por intermédio da JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU - SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SERGIPE.

C.N.P.J.: 05.426.567/0001-48.

Endereço: Av. Dr. Carlos Rodrigues da Cruz, 1500, Bairro Capucho, Aracaju/SE, CEP 49081-902.

Representante(s) Legal(is): neste ato representada pela Juíza Federal na Direção do Foro, LIDIANE VIEIRA DOS SANTOS BOMFIM, matrícula n. JU119, designada pelo Ato nº 817/2023, da Presidência do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, disponibilizado no Diário Eletrônico Administrativo TRF5 n. 193.0/2023, de 10/10/2023.

E-mail: secad.gabinete@jfse.jus.br

Telefone: (79) 3216-2200

3. GARANTIA LOCATÍCIA:

MODALIDADES		OPÇÃO AJUSTADA ENTRE AS PARTES
Caução	3 aluguéis mensais mínimos (Item 8.1).	()
Fiança		()
Sem Garantia Locatícia		(X)

4. OBJETO DA LOCAÇÃO:

LUC (LOJA DE USO COMERCIAL) nº: 244 do CENTRO SUL SHOPPING CENTER;

ÁREA: 340,25 m².

Piso: N2.

5. **ATIVIDADE COMERCIAL OBRIGATÓRIA:** Serviço público de natureza jurisdicional, especialmente a instalação da 8ª Vara Federal de Sergipe.

6. **DENOMINAÇÃO DA LOJA (Nome Fantasia):** Justiça Federal de Sergipe.

7. PRAZO DA LOCAÇÃO:

7. **Período:** 60 (sessenta) meses;

8. **Início:** Até 60 (sessenta) dias, a contar da data da entrega da loja pela LOCADORA, ou da data da efetiva inauguração pela LOCATÁRIA, o que ocorrer primeiro.

9. **Término:** 60 (sessenta) meses, a contar da data de inauguração do shopping.

8. ALUGUEL MENSAL:

8. **Aluguel Mensal Mínimo:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), reajustado na forma e prazo do item 8.1.1 do QR. Esta verba encontra-se inserida no CTO estabelecido no item 11 do QR.

8. 1. **Reajuste:** A cada 12 (doze) meses, contados da data de início da locação, com base no percentual acumulado da variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

8. **Aluguel Mensal Percentual:** Inaplicável ao presente contrato.

9. **CONDOMÍNIO / ENCARGOS E DESPESAS COMUNS:** Contribuição do(a) LOCATÁRIO(A) para o pagamento dos encargos e despesas mensais do CENTRO SUL SHOPPING CENTER, que corresponderá a um coeficiente de rateio, o qual, multiplicado pela área privativa da LOJA e pelo valor total das despesas a serem rateadas, resulta no valor do rateio a ser adimplido pelo(a) LOCATÁRIO(A). Esta verba encontra-se inserida no CTO estabelecido no item 11 do QR. **(Inaplicável ao presente contrato)**

1. **Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD):** a ser oportunamente informado pela LOCADORA, através de simples correspondência.

10. **FUNDO DE PROMOÇÕES E PROPAGANDA (FPP):** Inaplicável ao presente contrato.

11. **CUSTO TOTAL DE OCUPAÇÃO (CTO):** corresponde ao somatório do valor do *aluguel mensal*, do valor correspondente aos *condomínios (encargos e despesas comuns)* e da contribuição ao *Fundo de Promoções e Propaganda*, todos acima estabelecidos. Esse pagamento único equivalerá, mensalmente, a **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), reajustado na forma e prazo do item 8.1.1 neste QR, e não englobará as *despesas específicas* geradas no espaço comercial locado, previstas no item 7.2 das Cláusulas e Condições abaixo, que deverão ser adimplidas à parte pelo LOCATÁRIO

11. **Vencimento:** Dia 5 (cinco) de cada mês subsequente.

- 11.2. **CTO dobrado nos meses de Dezembro:** Inaplicável ao presente contrato, sendo exigível o CTO em sua modalidade simples.

- 11.3. As regras e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos a ele integrantes e complementares relativas ao **ALUGUEL MENSAL** serão também válidas e aplicáveis para o **CUSTO TOTAL DE OCUPAÇÃO**.

12. **OBRAS NA ÁREA LOCADA:**

1. A LOCADORA, por mera liberalidade, resolve custear obras civis e instalações da loja, a seguir relacionadas em rol exaustivo: alvenarias e divisões; contrapiso; piso em porcelanato; divisórias em gesso acartonado; iluminação; equipamento de fancoil; vitrine; porta; pintura; instalações elétricas

(quadro com disjuntores, tomadas e interruptores); infraestrutura seca de lógica; infraestrutura seca para CFTV e sonorização; e sistema de prevenção e combate ao incêndio.

1. O projeto necessário à execução das obras civis ficou sob a responsabilidade e expensas exclusivas da LOCADORA, bem como já foram objeto de aprovação pelas PARTES, conforme anexo, devendo a LOCADORA iniciar sua execução a partir da celebração deste contrato até a data indicada no item 13 do QR.
1. Todos os projetos necessários à execução das demais instalações previstas no item 12.1 acima ficarão sob a responsabilidade e expensas exclusivas da LOCADORA, que deverá providenciá-los e compartilhá-los com a LOCATÁRIA no prazo de **30 (trinta) dias**, a contar da celebração do presente contrato, para eventual manifestação desta no prazo de **15 (quinze) dias**. Com a aprovação dos projetos pelas PARTES, deverá a LOCADORA executar as obras atreladas aos aludidos projetos até a data indicada no item 13 do QR.

12.4. Em contrapartida às obrigações assumidas nas cláusulas acima, o LOCATÁRIO, por livre conveniência, assume o compromisso de manter em plena operação a sua atividade no CENTRO SUL SHOPPING CENTER durante o Prazo da Locação, conforme definido no item 7 deste QR.

13. PREVISÃO PARA ENTREGA DA ÁREA LOCADA AO(À) LOCATÁRIO(A): Até 30/11/2024.

1. A loja será entregue ao LOCATÁRIO, a princípio, no prazo acima, mediante *Termo de Recebimento* a ser por ele assinado, sendo certo, ainda, que a data exata da entrega deverá ser indicada pela LOCADORA mediante comunicado, por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

1. **Prorrogação:** A data de entrega poderá ser prorrogada pela LOCADORA sem que incida, para tanto, qualquer penalidade, sanção ou multa, na superveniência de motivo de força maior – *tais como, por exemplo, endemias ou pandemias, sem prejuízo de outras hipóteses de força maior que porventura possam ocorrer* – ou caso fortuito, tais como embargos da construção provocados por terceiros, intervenções decorrentes de ações judiciais ou extrajudiciais, sejam estas provocadas por entidades públicas ou privadas; insuficiência de meios de transporte; períodos de chuvas; falta de materiais em Sergipe; problemas imprevisíveis que dificultem ou impeçam o andamento da obra; ou qualquer fato que possa impedir o prosseguimento da obra; ressalvada, nestas hipóteses, a alteração unilateral da data pela LOCADORA.

14. PRAZO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS E INAUGURAÇÃO DA LOJA PELO(A) LOCATÁRIO(A): No prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega da loja pela LOCADORA. Por se tratar de uma loja com acesso independente, fica estabelecido que a LOCATÁRIA poderá inaugurar a loja independentemente da inauguração do Centro Sul Shopping Center, sendo devidos os alugueis e demais verbas locatícias a partir do término do prazo de 60 (sessenta) dias, ora estipulado, ou a partir da data da efetiva inauguração da loja, o que ocorrer primeiro.

15. **PREVISÃO PARA INAUGURAÇÃO DO SHOPPING:** Até 30/04/2025.

15. **Prorrogação:** Por meio de comunicação expressa, poderá a data de inauguração ser prorrogada por até **180 (cento e oitenta) dias**, a critério da LOCADORA, sem que incida, para tanto, qualquer penalidade, sanção ou multa, ou então na superveniência de motivo de força maior – *tais como, por exemplo, endemias ou pandemias, sem prejuízo de outras hipóteses de força maior que porventura possam ocorrer* – ou caso fortuito, tais como embargos da construção provocados por terceiros, intervenções decorrentes de ações judiciais ou extrajudiciais, sejam estas provocadas por entidades públicas ou privadas; insuficiência de meios de transporte; períodos de chuvas; falta de materiais em Sergipe; problemas imprevisíveis que dificultem ou impeçam o andamento da obra; ou qualquer fato que possa impedir o prosseguimento das obras; ressalvada, nestas hipóteses, a alteração unilateral da data pela LOCADORA.

16. **CESSÃO DE DIREITO DE USO:** Ajusta-se, neste ato, a não celebração entre as PARTES de contrato de cessão de direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento comercial do CENTRO SUL SHOPPING CENTER, e, em virtude disto, o LOCATÁRIO não pagará qualquer valor e, por consequência, nenhum direito possuirá a esse título, ficando sem efeito qualquer disposição contratual nesse sentido.

17. **LIMITAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA:** a ser acordado entre as partes caso seja necessário.

18. **DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS:**

18. No âmbito desta locação, ajusta-se que todas as cláusulas e condições específicas que utilizarem o aluguel mensal (ou aluguel mensal mínimo) como base/referência de penalidades terão seu cálculo efetuado com base no valor do CTO estabelecido no item 11 deste Quadro Resumo.

18. Apoiadas na liberdade contratual prevista no art. 54 da Lei Federal nº 8.245/91, as PARTES resolvem tornar sem efeito, para a presente locação, os itens 6.3 e 7.1.3 das cláusulas e condições específicas.

18. Se realizados pela LOCADORA, poderão ser repassados ao LOCATÁRIO os custos relativos à aquisição e instalação na loja objeto da locação dos seguintes equipamentos e/ou serviços: medidores para aferição do consumo de gás, *fancoil*, válvulas e demais equipamentos de controle de ar-condicionado, quadro de medição e automação e detectores de vazamento de gás e custos relativos a adesivagem, montagem e desmontagem de tapumes, se houver.

18. Em razão da natureza pública e jurisdicional do serviço que será prestado no salão objeto da locação e, ainda, pelo fato de imóvel possuir acesso independente, fica estabelecido que seu funcionamento ao público ocorrerá em horário diverso daquele aplicável às demais unidades do CENTRO SUL SHOPPING CENTER, podendo, ainda, a LOCATÁRIA funcionar internamente durante todo o dia;

18. Por mera liberalidade da LOCADORA, fica ajustado que, na hipótese de a área de **estacionamento do CENTRO SUL SHOPPING CENTER** passar a contar com a cobrança pelo seu uso, questão que dependerá da decisão exclusiva da LOCADORA, os servidores ativos da LOCATÁRIA não serão cobrados pelo aludido serviço no intervalo indicado na cláusula anterior, podendo solicitar – expressamente – aos prepostos da LOCADORA a devida liberação do cartão/ticket de estacionamento. Quanto aos jurisdicionados, advogados, usuários e demais frequentadores da unidade da Justiça Federal de Sergipe a ser instalada no imóvel locado, fica definido que a liberação do cartão/ticket de estacionamento somente será atendida se a solicitação expressa também partir da LOCATÁRIA.
18. 1. A concessão da isenção a que alude a cláusula 18.5 acima também estará condicionada ao cumprimento do exato procedimento definido formalmente pela administração do shopping, especialmente **(i)** a comprovação, em cada utilização do estacionamento, do vínculo funcional, caso seja servidor ativo, ou da demonstração do efetivo comparecimento à unidade jurisdicional, caso seja jurisdicionado, advogado, usuário ou frequentador, **(ii)** do veículo automotor presente no estacionamento (através da CRLV, inclusive o digital) **(iii)** e, ainda, da carteira nacional de habilitação (CNH, inclusive a digital).
18. 1. Competirá à LOCATÁRIA encaminhar, trimestralmente, e/ou a cada pedido específico formulado pela LOCADORA, a relação atualizada dos servidores alocados na unidade jurisdicional instalada no imóvel locado, de modo a permitir a concessão da gratuidade nos moldes acima pactuados.
2. A gratuidade será concedida, única e exclusivamente, em relação ao estacionamento regular do CENTRO SUL SHOPPING CENTER, não sendo aplicada, por exemplo, a eventuais tarifas de estacionamento VIP e/ou estacionamento com manobristas.
18. 1. A LOCATÁRIA é a única responsável por quaisquer ações ou omissões, prejuízos, dolosos ou culposos que, comprovadamente, venham a ser praticados por si, seus empregados, prepostos, pessoal subcontratado ou sob sua responsabilidade, em decorrência do previsto neste item 18.5. A utilização do estacionamento pelos servidores da LOCATÁRIA está condicionada à disponibilidade de vagas no momento da entrada deste ao empreendimento, não estando a LOCADORA obrigada, em hipótese alguma, a reservar vagas ou espaços para os servidores da LOCATÁRIA.
18. 1. Caso durante o prazo de vigência da locação, o Poder Público entenda pela tributação sobre a isenção tratada no item 18.5 acima, será atribuída exclusivamente à LOCATÁRIA a responsabilidade de suportar financeiramente eventual cobrança nesse sentido.
18. 1. 1. A responsabilidade de que trata o item 18.5.5 abrange, além do valor do tributo, os valores de multa, juros e demais encargos que, na forma da legislação, sejam devidos ao Poder Público em razão da lavratura da cobrança.
18. 1. 1. Sem prejuízo do pagamento acima ajustado, na hipótese da isenção aqui tratada ser tributada pelo Poder Público e/ou este entenda que tal isenção é irregular, ficará a exclusivo critério da LOCADORA suspender tais isenções/gratuidades, previstas no item 18.5 e seguintes, sem que isto implique em qualquer ressarcimento, indenização ou outros

ônus desta perante a LOCATÁRIA.

19. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

19.1. O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade para “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária a sua escolha”.

20. DA FISCALIZAÇÃO:

20.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

1. 1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
1. 1. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
1. 1. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

21. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

Gestão/Unidade: 00001/090011

Fonte: 1000

Programa de Trabalho: 168312

Elemento de Despesa: 339039.10

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

As **PARTES**, devidamente qualificadas nos itens 1 e 2 do Quadro Resumo, e neste ato por seus respectivos representantes legais ao final subscreventes, reconhecem que o presente contrato foi elaborado com base nas disposições específicas insertas na Lei nº 8.245, de 18/10/1991 (a Lei do Inquilinato), posto que o ajuste atina-se a locação de imóvel urbano de natureza não residencial, inclusive desta apenas decorrendo a disponibilização precária de espaço/salão/loja para o exercício de atividade comercial, pelo prazo ajustado no Quadro Resumo, estabelecendo-se, para a avença, as seguintes cláusulas e condições específicas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES DESTA CONTRATO:

1.1. Integram o presente contrato, como se nele estivessem transcritos em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, devendo ser integralmente respeitados pelas **PARTES**, os seguintes documentos:

- I. Quadro Resumo, a seguir designado simplesmente “**QR**”;
- II. Planta de Localização do Espaço Comercial do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, a seguir designada simplesmente “**PLANTA**”;
- III. Convenção de Condomínio do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, doravante simplesmente designada “**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**”;
- IV. Regimento Interno do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, a seguir designado simplesmente “**REGIMENTO INTERNO**”;
- V. Normas Gerais de Locação, Uso, Administração, Funcionamento e Fiscalização e Outras Avenças do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, doravante designadas “**NORMAS GERAIS**”;
- VI. Estatuto do Fundo de Promoções Coletivas do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, a seguir designado simplesmente “**ESTATUTO DO FUNDO**”;
- VII. Estatuto da Associação dos Lojistas do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, a seguir designado simplesmente “**ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO**”;
- VIII. Caderno Técnico para Instalação e Reformas dos **Espaços Comerciais** do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, doravante designado simplesmente “**CADERNO TÉCNICO**”.

1.2. O **LOCATÁRIO** e o(s) **FIADOR(ES)**, neste ato, expressamente declaram conhecer o conteúdo dos documentos acima relacionados, aos quais declaram anuir e se obrigar ao cumprimento, e, por isso, passam a ser parte integrante deste Contrato.

1.3. Estabelece-se que, naquilo que eventualmente conflitarem, os ajustes previstos no Quadro Resumo

(“QR”) prevalecerão sobre as cláusulas e condições específicas do presente contrato.

1.4. As **NORMAS GERAIS** e demais documentos mencionados no item 1.1 acima, contêm todas as regras de caráter geral da locação, disciplinadoras, inclusive, do funcionamento do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, obrigando, portanto, os signatários a seu cumprimento, constituindo, sua inobservância, infração contratual, com as consequências daí advindas.

1.4.1. Em caso de divergência ou conflito entre as **NORMAS GERAIS** e os demais documentos mencionados no item 1.1 acima, com as cláusulas e condições do **CONTRATO**, prevalecerão as **NORMAS GERAIS**, salvo observado o disposto no item 1.4.2 abaixo, quando então entender-se-á, no caso específico, essa alteração se torna necessária ao atendimento da condição particular do **LOCATÁRIO**.

1.4.2. Todas as alterações, cláusulas novas, especiais ou excepcionais, ajustadas sob qualquer forma, não previstas ou incompatíveis com as **NORMAS GERAIS**, só serão válidas se assinadas pelas **PARTES**, devendo, no caso, fazer menção expressa à norma revogada, ou ampliada, ou de qualquer forma modificada.

1.4.3. As normas enunciadas neste instrumento, em relação ao **LOCATÁRIO** do Espaço Comercial, aplicar-se-ão às sublocatárias ou cessionárias, assim legitimadas, em decorrência de consentimento prévio por escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DA LOCAÇÃO:

2.1. O objeto contratual é a locação do imóvel comercial individualizado no item 4 do Quadro Resumo – doravante denominado “**LOJA**”, “**ESPAÇO COMERCIAL**” ou “**SALÃO COMERCIAL**” –, e que está situado no empreendimento **Centro Sul Shopping Center**, à Avenida Contorno, s/n, Edf. Shopping Zezé Rocha, São José, CEP 49400-000, Lagarto/SE, empreendimento em fase de pré-inauguração, reconhecendo, neste ato, o **LOCATÁRIO** que lhe fora entregue em perfeitas condições de uso, conforme análise *in loco* efetuada e reproduzida em *Termo de Recebimento e Vistoria Inicial* pelas Partes.

2.1.1 Se, após 5 (cinco) dias corridos do recebimento do(s) Espaço(s) Comercial(is) pelo **LOCATÁRIO**, este não se opuser quanto ao posicionamento e às metragens do Espaço Comercial que lhe foi locado, significa, automaticamente, sua total concordância com tais critérios, renunciando, portanto, definitiva e irrevogavelmente, seja ao direito de revisão do valor locativo, seja ao direito de pedir a rescisão unilateral do contrato sob esse fundamento.

2.1.2 O **LOCATÁRIO** reconhece desde já a possibilidade de existir uma diferença de até 10% (dez por cento) do tamanho do imóvel descrito nas plantas e especificações assinadas pelas **PARTES** e a verificação *in loco*, fato este que não gera qualquer direito a ressarcimento de qualquer natureza em seu favor.

CLÁUSULA TERCEIRA – ATIVIDADE OBRIGATÓRIA E DENOMINAÇÃO DO ESTABELECIMENTO:

3.1. O Espaço Comercial objeto deste contrato, em virtude do planejamento técnico do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, possuirá fins comerciais, de modo que deverão ser exercidas, única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, a(s) atividade(s) indicada no item 5 do Quadro Resumo, independentemente do objeto constante no contrato social ou no alvará de funcionamento, tendo como denominação o “nome fantasia” indicado no item 6 do Quadro Resumo, o qual deverá ser aplicado na comunicação visual (placas, letreiros e fachada da área locada), bem como em toda a sua publicidade e propaganda.

3.1.1. O eventual consentimento para diversificar ou concentrar as linhas de mercadorias ou serviços, não autoriza o **LOCATÁRIO** a fazê-lo de modo a descaracterizar a natureza típica do estabelecimento para o qual foi destinado o **ESPAÇO**.

3.2. Caberá ao **LOCATÁRIO** as providências necessárias à obtenção do alvará de localização e de todas as demais licenças, registros e autorizações exigidas pelas autoridades públicas, necessárias à plena legalização e início da sua atividade comercial na data fixada, de tal sorte que, antes da data prevista para inauguração do Espaço Comercial, inexistam obstáculos ao seu pleno e regular funcionamento.

3.3. É vedado ao **LOCATÁRIO**, em qualquer hipótese, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **LOCADORA**, alterar a sua finalidade, atividade e/ou denominação, ainda que para ampliá-las ou diminuí-las, ou mesmo para a realização de ação religiosa, política, cultural ou esportiva, posto que a disposição e o ramo de negócio que lhe foi atribuído obedecem ao plano elaborado com o objetivo de tornar harmoniosa a operação do empreendimento.

3.4. Não terá o **LOCATÁRIO** exclusividade para exercer no **CENTRO SUL SHOPPING CENTER** as atividades comerciais previstas neste contrato, razão por que não poderá reclamar quanto à existência, em outros Espaços Comerciais, de comércio ou atividade igual, semelhante, parecida, congênere ou similar à que desempenhar e que exista ou venha a existir no empreendimento.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO DA LOCAÇÃO:

4.1. O presente contrato vigorará pelo prazo estabelecido no item 7 do Quadro Resumo, extinguindo-se ao seu termo, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, ou notificação judicial, ou extrajudicial, e a sua prorrogação, renovação ou recondução, além de ser reduzido a termo de *aditivo*, será regulada pelas disposições da legislação vigente, respeitadas, contudo, as condições contratuais estabelecidas e acordadas neste instrumento.

4.1.1. A **LOCADORA** comunicará ao **LOCATÁRIO**, com antecedência de 30 (trinta) dias, a data da inauguração do **SHOPPING**, ficando desde logo acordado que eventuais alterações da data de inauguração do **SHOPPING CENTER** para datas posteriores, ainda que sucessivas, não ensejará às **PARTES** qualquer direito de pleitear indenização uma da outra, já que tais eventuais alterações têm como consequência apenas a definição do início do prazo contratual e das obrigações do **LOCATÁRIO** decorrentes deste contrato.

4.1.2. A contagem do prazo de locação inicia-se na data prevista na cláusula 4.1 acima, ocasião em que ao **LOCATÁRIO** deverá, impreterivelmente, iniciar as atividades em seu espaço comercial, sob pena de infração contratual grave, ensejando todas as penalidades previstas nas Normas Gerais do **SHOPPING CENTER**.

4.1.3. Independentemente de o **LOCATÁRIO** iniciar, ou não, suas atividades, e sem prejuízos das penalidades por infração contratual, passará a ser devido, a partir da data prevista na cláusula 4.1 acima, o aluguel e demais verbas locatícias pactuadas neste instrumento, salvo as despesas específicas da loja, que passarão a ser devidas já a partir da data da disponibilização da área locada ao **LOCATÁRIO** para a realização de suas obras.

CLÁUSULA QUINTA – ESTADO DO IMÓVEL LOCADO E BENFEITORIAS:

5.1. O Espaço Comercial será entregue ao **LOCATÁRIO** em perfeitas condições de uso e gozo, obrigando-se a **LOCADORA** a fornecer, além das obras civis e instalações da loja elencadas e sob as condições do item 12 do QR, apenas - e quando necessário – *pontos de serviços* (de telefone e internet/lógica, de energia elétrica, de água e esgoto, de gás, de água gelada/ar-condicionado, de sprinklers e de detector de fumaça), ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a suportar todas as obras e despesas para a instalação e/ou adaptação ao seu negócio, seguindo as normas legais e as regras do empreendimento estabelecidas neste contrato e nos demais instrumentos integrantes e complementares

5.2. Qualquer benfeitoria que seja destinada ao Espaço Comercial locado, ainda que de pequeno porte, deverá, de imediato, ser submetida à comunicação expressa da **LOCADORA**, da Prefeitura e demais órgãos competentes, somente podendo ser realizada após a expressa anuência destes, assim como da apresentação, pelo **LOCATÁRIO**, do respectivo projeto, licença concedida pelas autoridades competentes, das Anotações de Responsabilidade Técnicas (ART's) e da apólice de seguro de responsabilidade de obra civil.

5.2.1 Na apólice de seguro referente às obras do **LOCATÁRIO** deverá constar, obrigatoriamente, cláusula de ressarcimento de danos ocasionados a terceiros, ao patrimônio da loja, às demais lojas, empregados, lojistas, clientes e operários, sendo obrigatório, ainda, o uso de equipamentos de proteção individual por parte dos operários empregados na execução das obras. A não observância a esta cláusula, por parte do **LOCATÁRIO** ou seu preposto, não transferirá ao **LOCADOR** e/ou à administração do Shopping a responsabilidade de ordem administrativa e/ou jurídica de qualquer natureza, inclusive trabalhista.

5.3. Havendo a devolução do Espaço Comercial ora locado, todas as benfeitorias úteis e/ou necessárias eventualmente realizadas pelo **LOCATÁRIO**, autorizadas ou não pela **LOCADORA**, tais como, exemplificativamente, revestimentos, pisos, pinturas, fachadas de lojas, instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas e de ar condicionado, “fancoil”, sistema de exaustão, de proteção anti-incêndio, luminárias embutidas, fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, aderem ao imóvel quando de sua execução, e não ensejam ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização, reembolso e, menos ainda, direito de retenção do imóvel.

5.3.1. As benfeitorias voluptuárias apenas poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO** caso sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel locado, arcando o **LOCATÁRIO**, nesta hipótese, com todas as despesas pelo levantamento e eventuais reparações, consertos e/ou novas adaptações no bem locado. De

igual modo, ficando esclarecido que os aparelhos de ar-condicionado não se enquadram na categoria de benfeitorias removíveis.

5.3.2. São considerados *bens e benfeitorias* de propriedade do **LOCATÁRIO**, em especial e de forma não limitativa: aparelhos telefônicos e suas respectivas linhas, aparelhos e componentes do sistema de som e imagem; móveis de escritório, móveis do depósito e da sala de funcionários, móveis do salão, mesmo que fixados no piso ou parede; utensílios em geral; máquinas e equipamentos de cozinha, destinados ao armazenamento, produção e venda de produtos, inclusive o balcão frontal; aparelhos de ar condicionado e exaustão, com exceção dos dutos que estejam incorporados à construção; letreiros, luminosos, cartazes, logotipos e outros itens de propaganda ou de indicação, tanto internos quanto externos; iluminação externa instalada na cobertura do restaurante; sistema Post Mix para refrigerantes e sucos, câmaras frigoríficas, freezer e refrigeradores; elementos decorativos internos do restaurante, tais como quadros, painéis fotográficos ou não, obras e objetos de arte; e demais itens que vierem a ser introduzidos e sirvam de elementos caracterizadores da marca e atividade do **LOCATÁRIO**.

5.4. O **LOCATÁRIO** fica obrigado a contratar diretamente os seguros abaixo indicados, comunicando por escrito, de imediato e sempre que solicitado, a **LOCADORA** tais contratações:

- a) de cobertura das instalações originais, contra riscos de incêndio e outros sinistros que possam causar sua destruição, incluindo-se as despesas com a remoção de entulhos, detritos e restos dos sinistros dos Salões Comerciais e áreas adjacentes;
- b) de cobertura das instalações individuais, comerciais e de decoração dos respectivos Espaços Comerciais;
- c) de todos os materiais, utensílios, benfeitorias, instalações, documentos, valores, mercadorias em exposição e estoque, mantidos no interior do Espaço Comercial, contra riscos de incêndio, extravio, deterioração, quebra, furto ou roubo.

5.4.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a manter a apólice de seguro válida durante todo o tempo de vigência da locação, sendo certo que o **LOCATÁRIO** obriga-se, ainda, a apresentar anualmente à **LOCADORA** cópia da apólice de seguro.

5.4.2. Na eventualidade da ocorrência de algum sinistro, verificando-se a inexistência de apólice vigente ou sua inadequação/insuficiência, fica estabelecido, desde logo, que isso não transferirá à **LOCADORA** qualquer responsabilidade de ordem administrativa ou legal atreladas aos aludidos seguros, devendo o **LOCATÁRIO** assumir a responsabilidade exclusiva por eventual dano ou irregularidade, e, no caso de não ser excluída a **LOCADORA** do polo passivo de eventual procedimento administrativo ou relação processual, assumir qualquer obrigação e/ou reembolsar qualquer quantia a que esta ficar responsável.

5.4.2.1. Fica certo que o descumprimento das obrigações previstas no item 5.4. e subitens, além de caracterizar infração contratual, impede a renovação, seja extrajudicial seja judicial, do contrato locatício.

5.4.2.2. Não caberá à **LOCADORA** qualquer responsabilidade pela não contratação pelo **LOCATÁRIO** do seguro ou por sua inadequação ao real valor de reposição dos bens.

CLÁUSULA SEXTA – ALUGUEL:

6.1. O aluguel mensal corresponderá à percentagem indicada no item 8.2 do QR e incidirá sobre as vendas brutas, que se encontram definidas no subitem 6.1.1, não podendo ser inferior ao aluguel mensal mínimo indicado no item 8.1 do QR.

6.1.1. As *vendas brutas* abrangem todas as vendas e/ou negócios realizados no(s) **SALÃO(ÕES) COMERCIAL(AIS)** ou nelas entabulados, encaminhados ou preparados, e incluirá não só a receita do **LOCATÁRIO** como, também, a receita de todos os seus agentes, concessionários, cessionários, representantes e sublocatários legítimos, incluindo as vendas feitas através de visitas a clientes, tele vendas, telemarketing, internet, desde que originadas ou completadas através da unidade comercial localizada no **SHOPPING CENTER**, bem como todas as vendas realizadas no interior do espaço comercial, através de tecnologias de pagamento complementares, tais como, mas não se limitando, totens eletrônicos, aparelhos smartphones, QR *code*, tablets ou outros que venham a ser desenvolvidos, sendo certo que todas estas vendas serão declaradas pelos locatários nas formas e através dos documentos já previstos nas **NORMAS GERAIS** e/ou qualquer outro que seja necessário para auferir estas vendas.

6.1.2. Ficam excluídos do faturamento bruto as vendas ou negócios desfeitos, desde que haja a devolução integral dos preços recebidos, bem como os descontos concedidos.

6.1.3. Para efeito do cálculo do **ALUGUEL PERCENTUAL**, obriga-se o **LOCATÁRIO** a informar à **LOCADORA**, por escrito, até o 1º (primeiro) dia útil de cada semana, impreterivelmente, o valor das vendas efetuadas na semana imediatamente anterior. De igual modo, obriga-se o **LOCATÁRIO** a apresentar à **LOCADORA**, por escrito, até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente, impreterivelmente, o valor das vendas efetuadas no mês imediatamente anterior. Em ambos os casos, as declarações aqui previstas deverão estar sempre assinadas pelo(s) representante(s) legal(is) do **LOCATÁRIO**.

6.1.3.1. Os cálculos acima deverão ser apresentados, ainda que o valor correspondente ao **ALUGUEL MÍNIMO MENSAL** seja superior ao **ALUGUEL PERCENTUAL**, e deverão ser elaborados nos formulários estabelecidos pela **LOCADORA**, inclusive eletrônico, onde constarão todos os dados e componentes referentes ao valor global das vendas brutas do mês anterior.

6.1.3.2. Para efeito de constatação, comparação ou conferência das informações que lhe forem prestadas pelo **LOCATÁRIO** sobre o faturamento bruto ou venda bruta mensal, ou, ainda, para fiscalizar o efetivo movimento comercial do estabelecimento do **LOCATÁRIO**, a **LOCADORA**, poderá fazer auditorias completas sempre que entender necessário, tanto da forma física como eletrônica, podendo ter acesso à loja e aos respectivos sistemas de controle do **LOCATÁRIO**, sublocatário e/ou ocupantes legítimos das lojas, inclusive caixas registradoras (boca de caixa), recibos, talões, notas fiscais, livros de registro de estoque ou venda de mercadorias, folhas de pagamento de pessoal, comissão de vendedores, ou, também a qualquer outra forma de controle, assegurando-lhe todas as facilidades para a realização desses trabalhos de auditoria e de controle de faturamento. O direito ora assegurado à **LOCADORA** será exercido durante todo o período da locação e até a entrega das chaves e exoneração dos fiadores, sendo certo que a **LOCADORA**, caso entenda conveniente, poderá realizar auditorias completas e de controle de faturamento de todo período de vigência da locação.

6.1.3.3. Ainda dentro do exercício da fiscalização – que o **LOCATÁRIO** reconhece ser um direito inquestionável da **LOCADORA** – fica assegurado, ainda, à **LOCADORA** a faculdade de manter no interior da loja, nos locais que entender convenientes, inclusive na “boca do caixa”, e pelo tempo que reputar necessário, inclusive ininterruptamente, quantos funcionários ou prepostos seus desejar, para apurar o faturamento, podendo anotar todos os registros de caixa e os demais dados ou elementos que julgarem necessários, não podendo o **LOCATÁRIO**, sob nenhum título ou pretexto, impedir ou mesmo simplesmente embaraçar o exercício dessa fiscalização, ficando perfeitamente esclarecido que o exercício da fiscalização, pela forma aqui prevista, não caracterizará constrangimento ao **LOCATÁRIO**, nem turbção da atividade exercida na loja.

6.1.3.4. O exercício, pela **LOCADORA**, do direito de fiscalização do faturamento do **LOCATÁRIO**, não justificará, em caso algum, a suspensão do pagamento do aluguel.

6.1.3.5. Eventual quitação mensal dada pela **LOCADORA**, em relação aos aluguéis que lhe forem pagos pelo **LOCATÁRIO**, não prejudicará os exames e fiscalização antes referidos, nem a cobrança posterior das diferenças de aluguéis, acaso apuradas.

6.1.3.6. Caso o **LOCATÁRIO** venha a impedir, obstar, impossibilitar ou dificultar a fiscalização e a verificação, pela **LOCADORA**, ou pessoa por ele indicada, do constante nos itens acima, restará aperfeiçoada grave infração contratual, facultando-se à **LOCADORA** a aplicação, em desfavor do **LOCATÁRIO**, da multa diária prevista para as hipóteses de inadimplemento de obrigação de fazer e não fazer, prevista nas Normas Gerais, até que se consiga obter ou apurar e cobrar o aluguel com base no volume real de vendas do **LOCATÁRIO**. Poderá a **LOCADORA**, ainda, a seu exclusivo critério, optar pela rescisão do contrato, independentemente de interpelação judicial. Em qualquer caso, estará assegurado à **LOCADORA** o direito de apurar o volume real de vendas do **LOCATÁRIO** nesse(s) mês(es), cobrando-lhe eventual diferença acrescida de encargos decorrentes da mora.

6.1.3.7. A exclusivo critério da **LOCADORA**, poderá ser estabelecido que o recebimento das informações de vendas do **LOCATÁRIO** se dará, dentre outras formas, via operadora de cartão de crédito, ou via arquivo do sistema de informações da Secretaria da Fazenda do Estado, ou, ainda, disponibilizar o informativo de vendas brutas via *Web*.

6.1.3.8. Se verificada qualquer diferença entre as vendas brutas declaradas pelo **LOCATÁRIO** e o apurado pela fiscalização da **LOCADORA**, o **LOCATÁRIO** ficará, ainda, obrigado ao pagamento da diferença apurada, devidamente acrescida dos encargos de mora estabelecidos na cláusula 13.2, abaixo, sem prejuízo do exercício, pela **LOCADORA**, do direito de rescisão contratual.

6.2. Considerando que o valor do aluguel mensal mínimo estabelecido no item 8.1 do QR teve por base a atual situação econômica e monetária, as **PARTES** estabelecem que, como forma de preservar o equilíbrio econômico e financeiro deste contrato, este será reajustado ao fim de cada Período de Reajuste, de acordo com a variação positiva do **IGP-M** (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, nos moldes do subitem 8.1.1 do QR. Em caso de extinção do referido índice, as **PARTES** adotam, desde logo, como índice substitutivo, a variação positiva do **IGP-DI** (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), igualmente divulgado pela FGV.

6.2.1. Para efeitos deste contrato, entende-se como *Período de Reajuste* os períodos sucessivos de 12 (doze) meses contados a partir da data prevista no contrato para o início da locação. Na hipótese de legislação subsequente permitir a adoção de periodicidade inferior a 01 (um) ano para contratos de locação, as **PARTES**, desde logo, acordam que o Período de Reajuste passará automaticamente a ser o mínimo admitido pela nova legislação, a partir do início de sua vigência, independentemente de qualquer aviso, notificação ou da formalização de aditivo a este Contrato.

6.3. Nos meses de dezembro de cada ano, o aluguel mensal mínimo devido corresponderá ao dobro do seu valor vigente, prevalecendo, no entanto, eventual disposição excepcional contida no item 8.3 do QR.

6.4. O **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA**, até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente ao de competência, o valor correspondente ao aluguel mensal mínimo pactuado, o que deverá fazer mediante boleto bancário emitido pela **LOCADORA**, não sendo admitido outro meio de pagamento. Até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, o **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA** a diferença, se houver, entre a percentagem descrita no caput desta cláusula e o aluguel mensal mínimo reajustado.

6.4.1. Se, por qualquer motivo, a **LOCADORA** admitir o pagamento, sem multas ou encargos, em outra data diversa daquela indicada no item 6.4 acima, ou ainda sem considerar os requisitos descritos nesta cláusula, tal fato será considerado como mera liberalidade, não constituindo *novação*, ainda que frequentemente repetido.

6.5. O valor correspondente ao aluguel devido será, sempre, expresso em moeda corrente do país e pago integralmente, não sendo admitidos abatimentos, descontos, reduções ou compensações de qualquer natureza, não previstos expressamente no contrato.

6.6. A quitação mensal dada pela **LOCADORA** em relação a uma parcela, não implica na presunção de quitação das parcelas anteriores.

6.7. Em caso da renovação da presente avença locatícia, seja por tempo determinado ou indeterminado, fica desde já expressamente convencionado que a forma de remuneração do contrato será modificada, não mais sendo aplicado o formato de **CUSTO TOTAL DE OCUPAÇÃO** e, ao mesmo tempo, passando o **LOCATÁRIO**, caso permaneça no imóvel locado e se houver previsão no “Quadro Resumo”, a contribuir diretamente com o aluguel mensal (item 8 do QR), com os encargos e despesas comuns (item 9 do QR, observando-se o CRD) e com o Fundo de Promoção e Propaganda (item 10 do QR). No entanto, as **PARTES** poderão ajustar de forma diversa, mediante instrumento de aditivo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DEMAIS DESPESAS DE LOCAÇÃO:

7.1. Taxas Condominiais – O **LOCATÁRIO** pagará diretamente à **LOCADORA**, ou a quem esta indicar, antecipadamente até o dia 5 (cinco) do mês correspondente, os encargos e despesas de condomínio, incorridos ou orçados no mencionado período, e necessários à manutenção e ao custeio do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, conforme estabelecido nas **NORMAS GERAIS** e no **item 9 do QR**. O valor do

Coefficiente de Rateio de Despesas, relativo ao salão comercial objeto deste contrato de locação, está indicado no item 9.1 do QR.

7.1.1. O **LOCATÁRIO** está ciente de que as **contas referentes às despesas da locação serão prestadas sinteticamente**, observando-se as disposições legais, declarando conhecer ser esta a melhor forma.

7.1.2. Assiste à **LOCADORA** o direito de alterar, a qualquer tempo, o valor do somatório do Coeficiente de Rateio de Despesas, para aumentá-lo ou diminuí-lo e, conseqüentemente, o **CRD** indicado no item 9.1 do QR, independentemente de aviso ou notificação, sem que seja necessária a formalização de qualquer aditivo ou que isto seja considerada alteração ao contrato.

7.1.3. O **LOCATÁRIO** também contribuirá para a formação e/ou reposição do Fundo de Reserva Técnica do Condomínio (FRTC) na mesma proporção dos encargos comuns estipulados para a área locada. **(inaplicável ao presente contrato)**

7.2. Despesas Específicas – Além dos encargos e despesas comuns do condomínio, obriga-se o **LOCATÁRIO** a pagar a totalidade das despesas específicas do seu salão comercial, bem como aquelas derivadas do seu consumo particular de água e esgoto, energia elétrica, ar-condicionado (inclusive, manutenção e limpeza), gás, telefone e internet, tributos (impostos, taxas e, caso venham a ser instituídas, as contribuições de melhoria), IPTU, seguro, foro, taxa de ocupação, dentre outras, obrigando-se a apresentar os comprovantes de pagamento mensalmente à administração da **LOCADORA**, nos termos indicados nas **NORMAS GERAIS**. Para efeito de cálculo do IPTU, além da área do salão comercial, será também considerada a área do mezanino eventualmente existente no salão.

7.2.1. O **LOCATÁRIO** está obrigado, no prazo 5 (cinco) dias úteis, a contar da data de celebração do presente contrato de locação, a solicitar a imediata transferência da titularidade pela responsabilidade de pagamento das despesas cobradas pelas concessionárias de serviços públicos, o que deve perdurar até a efetiva devolução do imóvel locado. Após a devolução supracitada, o **LOCATÁRIO** deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, providenciar o retorno da titularidade para o nome do proprietário do imóvel, sob pena de multa por infração contratual, nos termos previstos neste instrumento.

7.3. Fundo de Promoções Coletivas – A assinatura do presente contrato implica em contribuição obrigatória do **LOCATÁRIO** ao **FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS DO CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, indicada no item 10 do QR, e que é destinado à propaganda, promoções e publicidade do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**.

7.3.1. As contribuições mensais, ordinárias e/ou extraordinárias, devidas pelo **LOCATÁRIO** ao Fundo de Promoção do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, constituem-se encargos da locação, cuja cobrança, judicial ou extrajudicial, será efetuada pela **LOCADORA**, juntamente com o aluguel e demais encargos da locação, e repassada ao Fundo, razão pela qual o não pagamento de tais contribuições ensejará, dentre outras medidas, na propositura da competente ação de despejo por falta de pagamento.

7.3.2. A **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, poderá instituir contribuições extraordinárias para o custeio de campanhas promocionais específicas.

CLÁUSULA OITAVA – DA AUSÊNCIA DE GARANTIA LOCATÍCIA:

8.1. Pelo presente instrumento, as **PARTES** estabelecem que a relação locatícia vigorará sem a previsão de quaisquer das garantias locatícias elencadas pelos arts. 37 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91 – a Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA NONA – REPRESENTAÇÃO:

9.1. Consubstanciadas no art. 54 da Lei Federal nº 8.245/1991 (a Lei do Inquilinato) e, ainda, no art. 190 da Lei Federal nº 13.105/2015 (o Código de Processo Civil), as **PARTES** avençam que, para efeito de citação, intimação ou notificação do(a) **LOCATÁRIO(A)**, seja ele(a) pessoa física ou jurídica, fica admitido o seu envio e/ou o protocolo no endereço do imóvel locado, estando não apenas os representantes indicados no Código de Processo Civil, como também o *gerente* – ou *funcionário que o substitua* –, com delegação expressa ou tácita, e esteja presente no estabelecimento instalado no Espaço Comercial objeto desta locação, autorizados a recebê-la.

CLÁUSULA DÉCIMA – ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO E RENÚNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

10.1. A **LOCADORA** poderá, a qualquer título e tempo, inclusive durante a vigência deste contrato, *transferir* a terceiros o imóvel locado, não estando limitado à hipótese de alienação, cessão ou promessa de cessão de direitos, dação em pagamento ou garantia, ou ainda poderá colocá-lo sob a administração de terceiro, procedendo-se, deste modo, com a transferência dos direitos e obrigações contidos no presente instrumento ao adquirente, o qual poderá se valer da denúncia facultada pelo art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91 ou, então, manter a presente locação em pleno vigor até o término de vigência.

10.2. Por consequência, o **LOCATÁRIO**, como condição essencial deste contrato, renuncia, expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, ao direito de preferência à aquisição do Espaço Comercial objeto deste contrato, na hipótese de qualquer transferência do mesmo pela **LOCADORA**, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição da notificação de que trata o artigo 27, *in fine*, da Lei n.º 8245/1991, para o eventual exercício desse direito ora renunciado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE INAUGURAÇÃO E/OU MANUTENÇÃO DE OPERAÇÃO DAS LOJAS ANUNCIADAS

11.1. Declara o **LOCATÁRIO** estar ciente de que a **LOCADORA** apenas mantém negociações com outras lojas, seja âncoras, seja satélites, não estando, portanto, obrigada a promover a inauguração, ou manter a operação, de qualquer das referidas lojas, ainda que anunciadas, como integrantes do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, não garantindo a **LOCADORA** a inauguração de qualquer loja ou marca no empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VEDAÇÃO AOS ATOS DE TRANSFERÊNCIA EM GERAL

12.1. O **LOCATÁRIO** não poderá ceder, sublocar, emprestar ou, de um modo geral, transferir, ainda que temporária e/ou parcialmente, o imóvel locado ou o ponto comercial a terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de responder por multa equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais vigentes na ocasião do descumprimento, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, bem como da possibilidade de a **LOCADORA** considerar rescindido automaticamente e de pleno direito o presente contrato, independente de notificação/interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RESCISÃO E PENALIDADES:

13.1. Caracteriza *inadimplemento contratual* a ensejar a rescisão automática e de pleno direito do presente contrato, independente de notificação ou interpelação judicial, ou extrajudicial, além da eventual apuração de eventuais perdas e danos, a ocorrência de prática de infração legal ou o descumprimento de qualquer cláusula, obrigação ou prazo estabelecido neste contrato e/ou em quaisquer dos documentos integrantes e complementares elencados na cláusula 1ª, bem como a insolvência do **LOCATÁRIO** caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência ou requerimento de recuperação extrajudicial ou judicial.

13.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à **PARTE INOCENTE**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.1.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato, por quaisquer das PARTES, a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.1.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V (caso fortuito ou força maior) e VIII (razões de interesse público) do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.1.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, a **LOCATÁRIA** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.1.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., a **LOCATÁRIA** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.1.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **PARTE ADVERSA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.1.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.1.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso: **a)** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; **b)** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; **c)** Indenizações e multas.

13.2. O inadimplemento de qualquer quantia devida pelo **LOCATÁRIO**, na data do seu respectivo vencimento, fará com que, além do pagamento da(s) parcela(s) principal(is), ele incorra no pagamento de: juros de **1% (um por cento) ao mês ou fração de mês** sobre o valor inadimplido; correção monetária, com base no mesmo índice deste contrato, sobre o valor inadimplido; multa moratória de **10% (dez por cento)** sobre o valor inadimplido; custas e despesas processuais, e honorários advocatícios – na base de **10% (dez por cento)** sobre o valor inadimplido, se houver acionamento do escritório de advocacia contratado pela **LOCADORA**, e de **20% (vinte por cento)** sobre o valor inadimplido, se houver demanda judicial –, tudo sem prejuízo da rescisão automática e de pleno direito do presente contrato.

13.2.1. O simples atraso no pagamento do aluguel mínimo mensal ou de qualquer outra quantia devida em razão da presente locação, no prazo convencionado, constituirá o **LOCATÁRIO** em mora, de pleno direito, automaticamente, sem necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial.

13.3. Na hipótese de o **LOCATÁRIO** promover a denúncia da locação, devolvendo o espaço comercial locado antes de findo o prazo contratual, conforme previsto no artigo 4º da Lei 8.245/91, ficará ele sujeito ao pagamento de multa não compensatória, a qual, para o fim de redução proporcional da pena (artigo 413 do Código Civil), será equivalente a 20% (vinte por cento) da somatória dos alugueis mensais – previstos no item 8.1 do QR – que seriam devidos da data da denúncia até o termo final indicado no item 7 do QR, sem prejuízo do obrigatório adimplemento, pelo **LOCATÁRIO**, dos alugueis e demais encargos eventualmente devidos até a efetiva desocupação do espaço locado.

13.4. Tendo em vista que o **SHOPPING CENTER** está ainda em fase de pré-inauguração, na hipótese em que não seja possível à **LOCADORA**, por qualquer razão, dar prosseguimento à construção ou concluir as obras do **SHOPPING** dando pleno prosseguimento ao presente Contrato, a **LOCADORA** comunicará ao **LOCATÁRIO**, por escrito, ficando, em consequência, resolvido de pleno direito o presente contrato, sem que assista a qualquer das **PARTES** direito a qualquer indenização, multas ou compensação de qualquer natureza.

13.4.1. Ocorrendo a hipótese prevista em 13.4 anterior, a **LOCADORA** restituirá ao **LOCATÁRIO** eventuais importâncias dela recebidas, corrigidas pelo IGP-DI, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da comunicação de resolução contratual.

13.5. Finda a locação, seja por acordo, devolução antecipada, término do prazo contratual ou pela rescisão do contrato, o **LOCATÁRIO** obriga-se a restituir o imóvel em perfeito estado de limpeza, manutenção e

conservação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, bem como inteiramente livre e desocupado de pessoas e mercadorias, observadas, ainda, as regras de desocupação e de benfeitorias estabelecidas pelas **NORMAS GERAIS**. Ademais. Fica também acordado que, no ato da desocupação, as **PARTES** deverão assinar o *Termo de Devolução das Chaves e Encerramento da Locação*.

13.5.1. Quando da devolução das chaves ao final do contrato, se isto se der por preposto do **LOCATÁRIO**, fica este, desde já, autorizado a assinar o respectivo *Termo de Devolução das Chaves e Encerramento da Locação*, assim como acompanhar e assinar o *Termo de Vistoria Final* em nome daquele.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA UTILIZAÇÃO DA MARCA DO(A) LOCATÁRIO(A):

14.1 O **LOCATÁRIO** autoriza a **LOCADORA**, sem qualquer custo ou ônus, a usar a sua marca e/ou logomarca na comercialização dos demais salões comerciais do **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**, inclusive em toda a documentação promocional e publicitária que envolva a referida comercialização, ainda divulgar perante terceiros e em mídias de divulgação do empreendimento que o **LOCATÁRIO** ocupa loja situada no **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DENOMINAÇÃO DO SHOPPING CENTER:

15.1 O **SHOPPING** denominar-se-á **CENTRO SUL SHOPPING CENTER**. Todavia, poderá a **LOCADORA**, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, alterar esta denominação, não cabendo ao **LOCATÁRIO** pleitear qualquer tipo de indenização, compensação, multa ou qualquer outra penalidade da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS:

16.1. A assinatura deste contrato revoga e substitui toda e qualquer avença, proposta, publicidade ou documento outro que tenham sido assinados, ou não, por qualquer uma das **PARTES**.

16.2. Eventual invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade de qualquer das disposições previstas neste instrumento não afetará as demais, que permanecerão hígidas para todos os fins e efeitos de direito.

16.3. As alterações ao contrato, cláusulas novas, especiais ou excepcionais, ajustadas sob qualquer forma, somente serão válidas se assinadas pelas **PARTES** em instrumento de *aditivo*, devendo, no caso, fazer menção expressa à regra revogada, ampliada ou modificada.

16.4. As normas enunciadas neste contrato, em relação ao **LOCATÁRIO** do Espaço Comercial, aplicar-se-ão aos seus sucessores, a qualquer título, e/ou às sublocatárias, cessionárias, contratadas ou subcontratadas assim legitimadas.

16.5. Todos os comunicados a serem enviados entre as **PARTES** deverão considerar os endereços ou e-mails indicados na Cláusula Primeira deste contrato, e poderão, também, a exclusivo critério da **LOCADORA**, serem encaminhados diretamente para a **LOJA** objeto da presente locação, estando o gerente e/ou qualquer funcionário autorizado, desde logo, pelo **LOCATÁRIO**, a recepcionar tais comunicados. Por esta razão, em havendo mudança dos endereços supramencionados, deverá o fato ser comunicado aos demais no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da alteração, por qualquer meio expresso e idôneo, sob pena de ser considerada entregue a correspondência enviada para o endereço antigo e produzir os efeitos estabelecidos no contrato.

16.6. A **LOCADORA** se reserva no direito de, livremente, ceder, transferir ou caucionar os seus direitos e créditos, inclusive recebíveis, decorrentes deste Contrato, sem a que isso possa se opor o **LOCATÁRIO**, devendo a **LOCADORA** dar-lhe ciência, observadas as normas da legislação em vigor.

16.7. O **LOCATÁRIO**, desde logo e de forma irrevogável e irretroatável, anui com a eventual outorga realizada pela **LOCADORA** de garantia real incidente sobre o imóvel e as lojas que compõem o **SHOPPING**.

16.8. O **LOCATÁRIO** anui com a eventual constituição de fundo imobiliário destinado a gerir o **SHOPPING** ou qualquer outra operação, de natureza similar ou financeira, destinada a atrair investidores que façam a alocação de recursos no **SHOPPING**.

16.9. Poderá a **LOCADORA**, a qualquer tempo, ceder este Contrato para empresa de seu grupo econômico em decorrência de operações que venham a ser por ela realizadas, bem como a transmudar a presente locação em sublocação, além de se fazer representar por terceiros, mantendo-se inalteradas todas as demais cláusulas ora pactuadas, obrigando-se o **LOCATÁRIO**, se necessário for e neste sentido instado pela **LOCADORA**, a assinar os documentos necessários para implementação das eventuais alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO E ASSINATURAS:

17.1. Como o competente para dirimir qualquer dúvida e/ou controvérsia oriunda do presente contrato, fica eleito o foro da Justiça Federal (em Lagarto), Seção Judiciária de Sergipe.

17.2. As **PARTES** concordam ser viável e reconhecem como válida para todos os fins de direito, comprovação de autoria e integridade dos termos ora acordados, a assinatura deste instrumento em meio digital, mediante a utilização de certificados próprios emitidos conforme os parâmetros e determinações da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil. A formalização das avenças ainda que em meio digital na forma ora acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das **PARTES** ao presente instrumento, constituindo este como *título executivo extrajudicial*, na forma da lei. Na hipótese de as **PARTES** optarem pela assinatura física do presente, este seguirá em 3 (três) vias de igual teor.

E, assim, por estarem convencionadas, as **PARTES** assinam o presente instrumento juntamente

com 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas, a tudo presentes.

Lagarto/SE, 25 de setembro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **LIDIANE VIEIRA SANTOS DO BOMFIM, DIRETOR DO FORO**, em 19/12/2024, às 08:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf5.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **4778770** e o código CRC **6C0A5850**.

0001518-31.2024.4.05.7300

4778770v3