

NORMAS GERAIS REGEDORAS DO FUNCIONAMENTO, USO E LOCAÇÃO DO PARANOÁ SHOPPING**DEFINIÇÕES**

Na presente convenção, os vocábulos e as expressões adiante enunciadas têm os seguintes significados:

PARANOÁ SHOPPING ou SHOPPING CENTER ou SHOPPING: é o centro de compras a ser construído na cidade de Rio Verde, de acordo com estudos técnicos adequados, visando congregar num mesmo local adequada e diversificada concentração de serviços e ramos de comércio, distribuídos segundo um plano global, visando um pleno atendimento aos consumidores;

EMPREENDEDORA: é a desenvolvedora e proprietária do **PARANOÁ SHOPPING;**

MALL: são as galerias, praças e corredores para os quais se abrem as Lojas de Uso Comercial (LUC's), destinadas à circulação do público;

LOCADOR: é a pessoa jurídica que representa legalmente a **EMPREENDEDORA** e sua denominação social é: **PARANOÁ SHOPPING SCP**, inscrita no CNPJ 28.899.199/0001-50, com sede na **EQ 02/03 Conjunto Comercial 02 lotes 4/5/6 Paranoá Parque Brasília Distrito Federal.**

LOJISTA, LOCATÁRIO ou LOCATÁRIA: é a pessoa física ou jurídica que estiver explorando qualquer espaço comercial nas dependências internas ou externas do **SHOPPING**, seja loja, quiosque, stand, balcão, vitrine etc., a que título for (proprietário, inquilino, cessionário, ou comodatário), remunerado ou não;

LOJA DE USO COMERCIAL (LUC): é o espaço físico, tal como individualizado na planta, destinado a cada ramo de atividade, dimensionado e posicionado segundo o plano de diversificação de atividades, constituindo uma célula comercial e não se confundindo com a acepção traduzida pela palavra loja, uma vez que toda LUC é parte inseparável de um todo harmônico;

"RES SPERATA": valor pago pelo lojista pelo direito *da* Infraestrutura Técnica, Comercial e Organizacional do **PARANOÁ SHOPPING**, com o consequente desfrute constante de seus benefícios, inclusive pela fruição de equipamentos, benfeitorias, instalações, bens imateriais e fundo empresarial, todos de propriedade da **EMPREENDEDORA**, a serem utilizados de acordo com as normas e regulamentos aplicáveis, em conjunto com os demais usuários.

ADMINISTRADORA: é a pessoa física ou jurídica credenciada pela **EMPREENDEDORA**, para exercer a administração, total ou parcial, do **SHOPPING;**

FUNDO: é o Fundo de Promoções Coletivas do **PARANOÁ SHOPPING**, constituído pela contribuição de todos os lojistas e pela **EMPREENDEDORA**, visando promover, direta ou indiretamente o empreendimento;

CRD: Coeficiente de Rateio de Despesas.

DECLARAÇÕES DAS PARTES

O terreno se acha inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus ou gravame.

A finalidade de um centro de compras, hoje universalmente identificado como Shopping Center, é congregar num mesmo local o maior número possível de atividades empresariais, segundo uma planificação técnica acompanhada de acurados estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que ele serve, visando dar ao consumidor segurança, conforto e o máximo de estímulo, facilitando-lhe a escolha e a aquisição de quaisquer mercadorias. Assim, o Lojista do Shopping Center, formal e expressamente, declara e se obriga:

- a) a aceitar os princípios específicos que regem o funcionamento do Shopping, concordando com as disposições constantes desta convenção e aceitam a orientação do **LOCADOR** na administração do empreendimento comercial, inclusive quanto à mudança de destinação de qualquer Loja de Uso Comercial e à atualização do plano geral de distribuição de atividades ("tenant Mix");
- b) a conhecer, também, que o **LOCADOR** não poderá assegurar ao **LOCATÁRIO** a presença e/ou permanência no Shopping de um ou outro lojista tradicional, famoso e/ou muito conhecido, embora possa ter programado ou até mesmo, eventualmente, já contratado a sua participação no Shopping, não assistindo aos **LOCATÁRIOS** o direito de pleitear qualquer indenização ou compensação, ou de exigir a rescisão unilateral do contrato, sob o fundamento da ausência e/ou retirada de qualquer lojista que se esperava e/ou se anunciava viesse a estabelecer-se no Shopping Center;
- c) não terão exclusividade para exercer no Shopping à atividade prevista no Contrato de Locação, razão porque não poderão reclamar quanto à existência, em outras Lojas de Uso Comercial, de comércio ou atividade igual, semelhante, parecida, congênere ou similar a que desempenhe e que exista ou venha a existir no Shopping Center;
- d) Reconhecer a característica especial da locação de partes de um Shopping Center, em que se associam Locador e Locatários, visando a um lucro comum;
- e) Não invocar, em qualquer tempo, como impedimento da ação administradora do Shopping Center ou excludente dos encargos por ele assumidos, qualquer norma jurídica não prevista como regedora da locação contratada, ainda que superveniente.

1. DO IMÓVEL - CONSTRUÇÃO E REFORMAS

- 1.1.** O Shopping Center, designado por **PARANOÁ SHOPPING**, será um prédio de destinação exclusivamente comercial, constituído de lojas, galeria de circulação, pátios de carga e descarga de mercadorias e estacionamentos de veículos, tudo de acordo com o projeto aprovado pelo Governo do Distrito Federal, podendo o referido projeto ser modificado na forma prevista nas cláusulas subseqüentes;
- 1.2.** O **LOCADOR** se reserva o direito de, respeitada a finalidade para que destinou o **PARANOÁ SHOPPING**, livremente alterar, quando lhe convenha, o projeto aprovado no que concerne às instalações de uso geral, local para estacionamentos e acessos de veículos, carga e descarga de mercadorias, ou quaisquer outras dependências de uso comum.
- 1.3.** Quando impostas pelos poderes constituídos ou concessionárias de serviços públicos ou quando ditadas por motivo de ordem técnica, modificações poderão também ser feitas tanto no projeto estrutural de construção, inclusive com inclusão de novos elementos, como nas lojas para uso comercial, observando o disposto no item 1.4. abaixo.

- 1.4.** Na hipótese das modificações previstas no item precedente alterarem, em mais de 10% (dez por cento), para mais ou para menos, as áreas das lojas para uso comercial, é lícito ao **LOCATÁRIO** pedir a rescisão do Contrato de Locação se não lhe convier mantê-la, ou manter a locação mediante a revisão do aluguel em proporção a área acrescida ou diminuída, sem que tal rescisão dê ao **LOCATÁRIO** qualquer direito de pleitear indenização, seja a título de perdas e danos, seja a título de eventuais lucros cessantes.
- 1.5.** O recebimento pelo **LOCATÁRIO** da loja para uso comercial, mesmo que sem o "habite-se", ou não concluída, para iniciar nela, as suas instalações, ou a apresentação, por este, dos projetos das instalações, desde que, à época, já concluída a alvenaria, indicará, automaticamente, que o mesmo nada tem a opor às metragens da loja que lhe for locada.
- 1.6.** Na hipótese da rescisão mencionada no item 1.4, o **LOCADOR**, à suas próprias expensas, devolverá ao **LOCATÁRIO** as quantias que este houver contratualmente pago a qualquer título, corrigida monetariamente, segundo as variações do IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas), a serem devolvidas pelo **LOCADOR** no prazo de até 12 (doze) meses.
- 1.7.** O **LOCADOR** se reserva o direito de: **a)** utilizar o teto e as paredes da loja nas faces exteriores a ela, exceto na fachada para o *Mall*; **b)** instalar, conservar, utilizar, reparar e recolocar, através da loja, dutos, tubos, conduítes, cabos e fios que sirvam a outra parte do empreendimento, em locais onde eles não perturbem a atividade comercial do **LOCATÁRIO** nem a estética de seu estabelecimento.
- 1.8.** O **LOCATÁRIO** não poderá, em hipótese alguma, alterar a numeração de sua loja, subdividi-la, grupá-la, alterar sua destinação contratual nem trocá-la por outra loja.
- 1.9.** São partes de uso comum do **PARANOÁ SHOPPING**:
- a) Os acessos às lojas, cais de serviço, vestiários para funcionários, setor para coleta de lixo, galeria de serviço, sanitários masculinos, femininos e para deficientes físicos, praça de alimentação, locais destinados a equipamentos de uso do **PARANOÁ SHOPPING**, todo o *Mall* e estacionamentos para veículos de passeio e para carga e descarga, incluindo circulação, jardins, etc.
- b) São também partes de uso comum: os reservatórios de água potável, as fundações, as paredes externas, as estruturas de cobertura, as vigas, as colunas, pórticos, montantes, os locais destinados à passagem de tubulações, etc.

2. DAS NORMAS GERAIS DAS LOCAÇÕES

- 2.1.** As lojas para uso comercial, componentes do **PARANOÁ SHOPPING**, serão destinadas pelo **LOCADOR**, mediante locação, às finalidades comerciais estabelecidas nos respectivos contratos de locação, sendo certo que, nas mesmas, só serão admitidas atividades caracterizadas pela adoção das melhores técnicas de comercialização, administração e funcionamento em centros comerciais internacionalmente conhecidos como **SHOPPING CENTERS**.
- 2.2.** Visando uniformizar e simplificar o funcionamento e a administração do **PARANOÁ SHOPPING**, face às inúmeras e inquestionáveis vantagens decorrentes desse procedimento, resolveu o **LOCADOR** estabelecer as normas gerais, que integrarão os contratos de locação de suas lojas para uso comercial,

como se neles estivessem transcritos, para todos os efeitos de direito, inclusive a rescisão da locação, na hipótese de sua inobservância.

- 2.3.** Se houver divergências, ou conflito, entre estas normas gerais e as cláusulas e condições dos contratos de locação das lojas para uso comercial, prevalecerão as deste instrumento, a menos que observado o disposto no subitem 2.4.
- 2.4.** Todas as alterações, cláusulas novas, especiais ou excepcionais, incluídas nos contratos de locação específicos e não previstas nestas normas gerais, só serão válidas se forem assinadas pelo **LOCADOR**, com indicação expressa das cláusulas gerais suprimidas ou alteradas.
- 2.5.** Todas as disposições e normas enunciadas nestas normas gerais em relação aos **LOCATÁRIOS** das lojas para uso comercial aplicar-se-ão, obviamente, em tudo que couber, aos eventuais ocupantes, comodatários ou sublocatários dessas mesmas lojas que deverão ser previamente aprovados por escrito pelo **LOCADOR**.

3. DAS LOJAS PARA USO COMERCIAL

- 3.1.** As lojas para uso comercial a serem dadas em locação pelo **LOCADOR**, terão as medidas, áreas e localização constantes das plantas do projeto aprovado pelo Governo do Distrito Federal, e serão entregues aos **LOCATÁRIOS** sem qualquer acabamento, isto é, com pisos em concreto estrutural, paredes em simples alvenaria sem acabamentos, sem máquinas ou equipamentos de qualquer espécie e sem as instalações de luz, força, água, gás, esgoto, telefone, e sprinklers, sempre que for o caso, até os limites da loja comercial, a fim de que os **LOCATÁRIOS** executem as obras de suas instalações nas condições pactuadas.
 - 3.1.1.** Quando for contratada a locação de lojas para uso comercial com características ou metragens diversas daquelas constantes das plantas do projeto referido no item 3.1 retro, será elaborada a planta específica que, rubricada pelas partes, fará parte integrante do respectivo contrato.
- 3.2.** As medidas encontradas na forma do item precedente serão consideradas como definitivas se não alterarem em mais de 5% (cinco por cento) a estimativa inicial; mas se tal alteração ultrapassar de 5% (cinco por cento) até 10% (dez por cento), para mais ou para menos, a estimativa inicial, o aluguel e os encargos referentes à locação serão reajustados aos seus valores reais, na forma prevista no item 6.6 e subitem 6.6.1 destas normas. Caso a variação apurada exceda a 10% (dez por cento) da estimativa, poderão os **LOCATÁRIOS** pedir a rescisão da locação, na forma prevista no item 1.4.
- 3.3.** Se, em qualquer ocasião existirem áreas encravadas, sem aproveitamento, em virtude de alterações na edificação, sem atender à conveniência do empreendimento ou às exigências das leis, regulamentos, ou posturas das autoridades públicas, ou ainda em decorrência de divisão autorizada de área entre os **LOCATÁRIOS** vizinhos, poderá o **LOCADOR**, segundo seu único e exclusivo critério, incorporar tais áreas, inteiras ou divididas, às lojas para uso comercial que lhes forem contíguas, de modo que jamais existam áreas inúteis no **PARANOÁ SHOPPING**. Tal incorporação também ocorrerá quando um **LOCATÁRIO** ocupar, com o consentimento do **LOCADOR** e autorização das autoridades públicas, além da loja para uso comercial por ele escolhida, parte de qualquer outra das que lhes sejam contíguas.
- 3.4.** Os **LOCATÁRIOS** deverão apresentar ao **LOCADOR**, para exame e aprovação, todos os projetos relativos às instalações comerciais, letreiros, luminosos e decoração, de acordo com o disposto no documento "**Pasta Técnica**" de conhecimento do **LOCATÁRIO**.

- 3.5.** O **LOCADOR** compromete-se, igualmente, a fazer o exame a que alude o item 3.4, assim como, a formular as exigências cabíveis, nos prazos estipulados, a contar do recebimento dos documentos referidos no item anterior.
- 3.6.** As exigências formuladas pelo **LOCADOR** deverão ser atendidas pelos **LOCATÁRIOS** até 15 dias após a formulação. Prazo que, não atendido fará incorrer o **LOCATÁRIO** na multa prevista no item 3.14.
- 3.7.** Em caso de impasse intransponível na aprovação dos projetos, o **LOCADOR** indicará aos **LOCATÁRIOS** três profissionais de renome, um dos quais os **LOCATÁRIOS** deverão escolher para efetuar, às suas expensas, as modificações e complementações dos projetos, obrigando-se a aceitar, sem exigências, o trabalho apresentado pelo profissional escolhido.
- 3.8.** Quaisquer obras ou modificações desejadas pelos **LOCATÁRIOS**, além da autorização do **LOCADOR**, só poderão ser executadas quando licenciadas pelas autoridades competentes.
- 3.9.** A fim de preservar o controle geral e único sobre todas as obras do **PARANOÁ SHOPPING** e a segurança do prédio, o **LOCADOR** se reserva o direito de fiscalizar as obras executadas pelas empresas e empreiteiras indicadas pelos **LOCATÁRIOS**, podendo pedir a substituição de qualquer delas que, a seu critério, considere tecnicamente não idônea ou inconveniente.
- 3.9.1.** Todas as obras de instalações elétricas, hidráulicas, proteção e controle de incêndio e de ar condicionado, serão executadas pela construtora contratada pelo **LOCATÁRIO** após a devida aprovação do **LOCADOR**, em conformidade com os projetos a ele submetidos e por ele aprovados.
- 3.10.** Até 90 dias antes da data de inauguração do **PARANOÁ SHOPPING** todos os **LOCATÁRIOS** deverão estar com suas obras iniciadas e terão de estar as mesmas concluídas 5 (cinco) dias antes da data de inauguração do **PARANOÁ SHOPPING**. Em caso de descumprimento deste prazo, incorrerá o **LOCATÁRIO** na multa prevista na Cláusula 3.14.
- 3.10.1.** Os **LOCATÁRIOS** se obrigam a respeitar as disposições abaixo e se responsabilizam pelos encargos seguintes: **a)** permitir livre acesso à obra aos fiscais do **LOCADOR** e atender às exigências desta; **b)** designar pessoa responsável para manter entendimento com o **LOCADOR** e sua fiscalização; **c)** respeitar os locais indicados pelo **LOCADOR** para depósito de materiais destinados às obras de suas instalações; **d)** respeitar o horário de trabalho fixado pelo **LOCADOR** durante a instalação da sua loja, atender às limitações legais e assumir a responsabilidade exclusiva por eventuais infrações; **e)** identificação dos operários que trabalharão na obra, através de forma a ser estabelecida pelo **LOCADOR**; **f)** responsabilizar-se por danos causados a bens do **LOCADOR** ou de terceiros; **g)** executar para fechamento da obra de instalação da loja, tapumes de acordo com modelo a ser aprovado pelo **LOCADOR**, ou por quem ela indicar; **h)** assumir integral e exclusiva responsabilidade pela guarda dos materiais e ferramentas utilizadas na sua obra e pelas ações ou omissões de todos os seus prepostos e empreiteiros que acarretem danos ou prejuízos ao **LOCADOR** ou a terceiros, promovendo por sua exclusiva conta os seguros necessários; **i)** na execução dos serviços de instalação de sua loja, obedecer às determinações e normas editadas pelo **LOCADOR**.
- 3.11.** Mesmo após o "**habite-se**" das lojas para uso comercial, todas as benfeitorias e instalações de interesse geral que nelas forem feitas, ou nas partes comuns, desde que determinadas pelas autoridades públicas ou autorizadas por mais de

dois terços dos **LOCATÁRIOS**, deverão ser atendidas e pagas por todos, inclusive pelos que não as aprovaram.

- 3.12.** Caracterizará infração contratual de natureza grave, ensejadora de rescisão da locação, e que autorizará o **LOCADOR** a recompor-se das perdas e danos daí decorrentes, o descumprimento, pelos **LOCATÁRIOS**, dos prazos estabelecidos nestas normas, assim como das obrigações por eles assumidas no Contrato de Locação. Ocorrendo tal hipótese, a penalidade pecuniária imediata, desde já estabelecida, será igual a 10% (dez por cento) dos alugueres, pelo tempo que faltar entre a data da rescisão e o prazo de expiração do contrato.
- 3.13.** Na hipótese da rescisão ou término da locação, perderão os **LOCATÁRIOS**, automaticamente, todas as benfeitorias feitas em suas respectivas lojas para uso comercial e nas partes comuns, sem direito a indenização, compensação ou retenção, eis que as mesmas aderem ao imóvel e a ele se incorporam, imediatamente, após realizadas, exemplificadamente porém não exclusivamente a fachada completa da loja, mezaninos, aparelhos de Ar Condicionado assim como seus sistemas de dutos com bocais e dampers e instalações elétricas, hidráulicas e de gás em geral.
- 3.14.** O **LOCATÁRIO** faltoso com as cláusulas 3.4, 3.6 e 3.10 incorrerá em multa no valor de 10% (dez por cento) do valor do aluguel mínimo mensal reajustável, que será corrigido pelo IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços – Disposições Internas da Fundação Getúlio Vargas) ou outro índice que venha a substituí-lo.

4. DA UTILIZAÇÃO DAS LOJAS E ESPAÇOS PARA USO COMERCIAL

- 4.1.** As lojas para uso comercial destinar-se-ão, unicamente e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, ao desempenho das atividades previstas nos respectivos Contratos de Locação, sendo vedada qualquer outra atividade no local, mesmo que exercida simultaneamente com a prevista, a não ser mediante autorização expressa do **LOCADOR**.
- 4.2.** Nenhum dos **LOCATÁRIOS** usará ou permitirá a utilização, ainda que gratuitamente, da loja para uso comercial, ou parte dela, para finalidade diversa da contratualmente definida, mesmo que beneficente, religiosa, política, cultural ou esportiva, salvo se previamente autorizada pelo **LOCADOR**.
- 4.3.** Os alvarás de localização requeridos pelos **LOCATÁRIOS** às autoridades públicas só poderão conter as atividades estabelecidas pelo **LOCADOR** para as respectivas lojas para uso comercial, mesmo quando os objetivos sociais sejam mais amplos.
- 4.4.** Em nenhuma hipótese as lojas para uso comercial poderão destinar-se aos seguintes fins: **a)** sem autorização expressa e prévia do **LOCADOR** em cada caso, à venda de artigos de segunda mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio, ou estoques provenientes de falência ou lojas de desconto; **b)** leilões ou procedimentos semelhantes, salvo se previamente autorizados; **c)** negócios que, devido aos métodos empregados no seu desempenho, possam contribuir para reduzir o padrão, ou por qualquer forma, afetar, segundo o entendimento do **LOCADOR**, o padrão do comércio ali exercido pelos demais **LOCATÁRIOS**; **d)** atividade, de qualquer natureza, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadoria ou serviço que utilizem procedimentos publicitários, ou mercantis, inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar ou assemelhar-se à concorrência desleal; **e)** vendas, ainda que por catálogo ou simples mostruário, de mercadorias não incluídas no ramo comercial específico a que as mesmas se destinam; **f)** operações comerciais através de concessionários, agentes ou outros intermediários, sem autorização prévia do **LOCADOR**, mediante o pagamento da taxa mensal sobre o faturamento bruto por ela estabelecida.

- 4.5.** Qualquer alteração, direta ou indireta, nas atividades acima mencionadas, só será possível se autorizada pelo **LOCADOR**, devendo a solicitação ser fundamentada.
- 4.6.** Os **LOCATÁRIOS** não praticarão atos ou exercerão atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as respectivas lojas para uso comercial, o prédio e as partes comuns, ou que sejam prejudiciais ao sossego, à segurança ou ao bem estar dos usuários do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 4.7.** Os **LOCATÁRIOS** farão com que seus empregados, dependentes, prepostos e clientes também observem, com fidelidade, a norma contida no item anterior.
- 4.8.** Os **LOCATÁRIOS** não terão exclusividade para exercer no **PARANOÁ SHOPPING** às atividades previstas em seus respectivos Contratos de Locação, motivo porque não poderão reclamar quanto à existência, em outras lojas para uso comercial, de comércio ou atividade igual, semelhante, parecida, congênere ou similar à que desempenham.
- 4.9.** Os **LOCATÁRIOS**, seus dependentes, funcionários e prepostos, sejam quais forem os motivos, não poderão praticar atos que estejam em desacordo com os usos e costumes, com a ética comercial, com os regulamentos ou normas adotadas pelo **PARANOÁ SHOPPING**, seja no interior deste, seja fora do mesmo.
- 4.10.** Os escritórios, a administração e as atividades referentes ao comércio desempenhado pelos **LOCATÁRIOS** deverão situar-se dentro das respectivas lojas para uso comercial, somente podendo armazenar, guardar ou estocar em suas lojas para uso comercial, os artigos, produtos e mercadorias a serem comercializados.
- 4.11.** As transferências e saídas a qualquer título, de mercadorias, salvo em situações de emergência, das lojas para uso comercial para outros estabelecimentos dos **LOCATÁRIOS**, localizados fora do **PARANOÁ SHOPPING**, somente poderão ser feitas através do local de expedição geral do **PARANOÁ SHOPPING**, a ser indicado pelo **LOCADOR**.
- 4.12.** Os **LOCATÁRIOS** deverão desempenhar suas atividades na totalidade das respectivas lojas para uso comercial, durante o prazo de seus Contratos de Locação, com diligência e eficiência, através de equipes de vendas selecionadas, obrigando-se, outrossim, a manter permanentemente em estoque mercadorias de qualidade, espécie e preço que produzam o melhor resultado e atendam à demanda do público frequentador do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 4.13.** Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a cumprir fielmente os horários estabelecidos pelo **LOCADOR**, gerais ou particulares, ordinários ou extraordinários, diurnos e noturnos, para as atividades comerciais em funcionamento no **PARANOÁ SHOPPING**.
- 4.14.** Havendo vitrines nas lojas para uso comercial, os **LOCATÁRIOS** deverão nelas expor suas mercadorias dentro da melhor técnica possível, alterando periodicamente a forma de exposição e adotando as melhores técnicas de disposição, iluminação e apresentação de produtos.
- 4.15.** As vitrines e letreiros existentes nas lojas para uso comercial deverão ficar iluminados durante os períodos determinados pelo **LOCADOR**, sendo obrigatória esta iluminação, no mínimo, nos períodos em que o **PARANOÁ SHOPPING** esteja aberto ao público em geral.

- 4.16.** Os **LOCATÁRIOS** deverão manter, ininterruptamente, as suas lojas para uso comercial em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante as entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas, acessórios, equipamentos, benfeitorias, iluminação e ventilação, inclusive fazendo executar pinturas periódicas, de modo a mantê-las em perfeito estado e a devolvê-las, no término ou rescisão da locação, em condições de serem imediatamente ocupadas.
- 4.17.** Se o **LOCATÁRIO** desatender a determinação escrita para o cumprimento do disposto no item precedente, poderá o **LOCADOR** realizar, sem que a isto esteja obrigado, quaisquer dos serviços enunciados no item anterior, e seus custos integrais serão pagos pelos **LOCATÁRIOS** que dele se beneficiarem, juntamente com o pagamento do primeiro aluguel que se seguir.
- 4.18.** Todas as benfeitorias ou alterações de que necessitarem as lojas para uso comercial serão executadas e pagas pelo **LOCATÁRIO**, mas dependerão, se for o caso, da autorização das autoridades competentes e sempre de prévia autorização escrita do **LOCADOR**, à vista dos planos e especificações que lhe forem apresentados, estando a aprovação sujeita ao disposto no item 3.4 e seguintes, devendo sua execução processar-se sem causar transtornos, incômodo ou prejuízo para o **PARANOÁ SHOPPING**, ou para as demais lojas para uso comercial.
- 4.19.** As benfeitorias e as instalações só poderão ser executadas por empreiteiros ou profissionais contratados pelos **LOCATÁRIOS** após as devidas aprovações pelo **LOCADOR**, e aderirão ao imóvel, sem que aos **LOCATÁRIOS** assista direito de indenização, compensação ou retenção.
- 4.20.** Se os materiais ou serviços não estiverem dentro dos padrões e especificações desejados pelo **LOCADOR**, poderá a mesma adotar qualquer das seguintes providências: **a)** não aprovar as solicitações formuladas pelos **LOCATÁRIOS**; **b)** sem que isto constitua obrigação sua, executar, por conta dos **LOCATÁRIOS**, e deles cobrar, imediatamente, todas as obras e serviços que julgar necessário; **c)** determinar aos **LOCATÁRIOS** o desfazimento de serviços e obras que estejam em desacordo com a aprovação concedida, ou que, sem ela, tenham sido executados; **d)** promover, por conta do responsável, o desfazimento dos serviços de que trata a alínea precedente, se este não atender à determinação feita; **e)** fixar prazo aos **LOCATÁRIOS** para cumprimento de suas determinações; **f)** negar a indispensável autorização para o funcionamento da Loja Comercial, até que o **LOCATÁRIO** satisfaça integralmente as exigências estabelecidas pelo **LOCADOR**, sem prejuízo do pagamento integral do aluguel, ficando, ainda, sujeito às penalidades previstas neste contrato.
- 4.21.** Na hipótese do **LOCADOR** executar, por si ou através de representante seu, as obras e serviços aludidos no item anterior, o custo dos mesmos serão cobrados ao **LOCATÁRIO**, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração.
- 4.22.** Os **LOCATÁRIOS** serão responsáveis por todos os danos e prejuízos causados por si, seus dependentes, prepostos, funcionários e clientes, às lojas para uso comercial e a quaisquer partes do **PARANOÁ SHOPPING**, correndo por suas contas o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparações ou alterações, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes de atos lesivos ao patrimônio alheio.
- 4.23.** Os **LOCATÁRIOS** não instalarão ou depositarão, sem prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**, nas lojas para uso comercial, qualquer maquinário, equipamento, artigo ou mercadoria que, devido a seu peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos a estes ou quaisquer partes do

PARANOÁ SHOPPING, ou que ultrapassem a carga útil ou acidental de 500 (kgf/m²), ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do prédio, bem como se obrigam a jamais ultrapassar a capacidade de carga elétrica, bem como a capacidade térmica de refrigeração prevista.

- 4.24.** A desobediência a determinação contida no item anterior sujeitará o **LOCATÁRIO** faltoso a imediata retirada da instalação feita, sem prejuízo de responder pela multa, igual ao valor de 10% (dez por cento) do aluguel devido no mês anterior, e pelas perdas e danos decorrentes da infração contratual cometida, a qual, a critério do **LOCADOR**, poderá acarretar, também, a rescisão da locação.
- 4.25.** As instalações especiais nas lojas para uso comercial, desejadas pelos **LOCATÁRIOS**, quaisquer que sejam, dependerão de prévia aprovação do **LOCADOR** e sua execução por ele será fiscalizada.
- 4.26.** Os **LOCATÁRIOS** não instalarão, em qualquer dependência do **PARANOÁ SHOPPING**, alto falante, fonógrafo ou aparelhos de som e vídeo, e, caso seja permitida essa instalação pelo **LOCADOR**, só utilizarão tais aparelhos de modo que não molestem os vizinhos e não sejam ouvidos fora das lojas para uso comercial onde forem instalados. A execução dessas instalações em desacordo com as especificações autorizadas, além de estarem sujeitas à multa, sujeitará o **LOCATÁRIO** ao imediato desfazimento, podendo as instalações serem desfeitas pelo **LOCADOR**, às expensas do **LOCATÁRIO**, que suportará as despesas, sendo que, nesse caso, o ressarcimento das mesmas deverá ser efetuado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.
- 4.27.** Três meses depois da entrega da loja ao **LOCATÁRIO**, após a data de inauguração do **PARANOÁ SHOPPING**, para promover suas instalações e decorações, nenhuma das lojas para uso comercial, salvo previsão contratual ou autorização específica, poderá permanecer fechada, seja qual for o motivo, causa ou fundamento, por prazo igual ou superior a trinta dias ininterruptos ou não, sob pena de rescisão da locação, salvo aprovação por escrito do **LOCADOR**.
- 4.28.** Para os efeitos previstos no item anterior, considera-se interrupção de funcionamento, caracterizando infração do Contrato de Locação, não apenas o fechamento físico real das lojas para uso comercial, mas, também, a inexistência de atividade comercial ou prestação de serviços, considerando-se como tal, entre outras evidências, a que corresponder a um faturamento, durante três meses consecutivos, inferior a 30% (trinta por cento) da média apurada nos seis meses anteriores.
- 4.29.** Se o **LOCATÁRIO**, visando impedir a integralização dos três meses previstos no item anterior, retomar o ritmo normal de suas atividades por menos de 6 (seis) meses, voltando a reduzi-lo a seguir, somar-se-ão os prazos de paralisação ou de diminuição de movimento para os efeitos ali previstos.
- 4.30.** O **LOCADOR**, por si, ou através de procuradores, poderá, sempre que julgar necessário, vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se o **LOCATÁRIO** está cumprindo todas as obrigações decorrentes da locação. Ao término da locação, o **LOCATÁRIO** será obrigado a entregar as chaves da loja para uso comercial ao **LOCADOR**, a fim de que esta verifique o seu estado no tocante à conservação e funcionamento dos aparelhos e instalações existentes, sendo certo que enquanto não for colocado o imóvel em estado de imediata ocupação, responderá o **LOCATÁRIO**, e os fiadores, se os houver pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguel, tributos, despesas gerais e demais encargos referentes à locação, sem prejuízo da obrigação de ressarcir eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízo de qualquer outra natureza a que seu procedimento der causa.

- 4.31.** O **LOCADOR**, mesmo após iniciada a locação, também terá direito a ingressar nas lojas para uso comercial a qualquer momento, seja para mostrar a loja a eventuais interessados em futuras locações, bem como para realizar, por imposição de ordem técnica, reparos e modificações nas instalações em geral.
- 4.32.** O procedimento previsto na parte final do item precedente será cabível ainda que se destine à realização de serviços em outras lojas para uso comercial, não caracterizando, absolutamente, turbação na posse exercida pelos **LOCATÁRIOS**, nem ensejando reivindicação de redução de aluguel e encargos.
- 4.33.** Os **LOCATÁRIOS** só usarão nas fachadas e letreiros de suas lojas para uso comercial os nomes constantes de seus respectivos Contratos de Locação e não os mudarão sem a prévia aprovação por escrito do **LOCADOR**.
- 4.34.** O **LOCATÁRIO** deverá instalar, no local para isso previsto, por sua conta, equipamento(s) de ar condicionado, com as características e potência total indicada pelo **LOCADOR**, mantendo-o em boas condições de funcionamento enquanto durar a locação.
- 4.35.** Os **LOCATÁRIOS** obrigar-se-ão a cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando ciência ao **LOCADOR**, bem como pagar as multas em que incorrerem pela inobservância dessas determinações oficiais.
- 4.36.** Na hipótese de desapropriação ou incêndio do imóvel, ou de parte dele, ou ainda das lojas para uso comercial, de modo a impedir ou dificultar a sua utilização compensadora, poderá o **LOCADOR** considerar rescindidos os Contratos de Locação, sem que os **LOCATÁRIOS** afetados por essa medida possam reclamar qualquer indenização.
- 4.37.** Nenhum botijão de "gás de cozinha" ou de gases explosivos em geral, poderá ser guardado ou estocado no interior do **PARANOÁ SHOPPING**, salvo com autorização expressa do **LOCADOR**.
- 4.38.** Sem o prévio e expresso consentimento do **LOCADOR** e sem o pagamento da importância que este vier a estipular para esse fim, é vedado o uso, por qualquer forma, de *merchandising* de terceiros nos Espaços Comerciais locados, caso seja visto do *mall* do **PARANOÁ SHOPPING**.

5. DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E USO GERAL

- 5.1.** Todas as áreas, dependências e instalações de uso comum ou privativo, qualquer que seja a sua natureza, destinada em geral aos **LOCATÁRIOS**, funcionários, prepostos, agentes, clientes e público, estarão sempre sujeitas ao controle, disciplina, administração e fiscalização exclusivas do **LOCADOR**, em especial no que tange as instalações elétrica, hidráulicas, telefônica, ar condicionado, gás, exaustão e carga útil.
- 5.2.** Para desempenhar as atribuições aludidas no item anterior, o **LOCADOR** terá o direito de, a qualquer momento, estabelecer e fazer cumprir normas de conduta e regulamentos, bem como alterá-los quando julgar conveniente.
- 5.3.** O **LOCADOR** terá, também, o direito de construir, instalar, alterar e dispor das áreas de circulação, instalações e serviços gerais, da forma que julgar adequada, mas sempre observado e respeitado o bom funcionamento do **PARANOÁ SHOPPING** e de suas lojas para uso comercial.
- 5.3.1.** O **LOCADOR** poderá utilizar quaisquer das áreas comuns de sua propriedade para a criação de novas lojas ou quiosques para uso comercial, momento em que

- aquelas áreas incorporadas como lojas ou quiosques deixarão de gerar os encargos da locação constantes do item 8, ao diante descrito.
- 5.4. O **LOCADOR** poderá fechar, total ou parcialmente, essas áreas, serviços e instalações, sempre que julgar necessário, mesmo a área de estacionamento e, para atrair maior número de clientes, impedirem, quanto a esta última, que outras pessoas, inclusive sócios, quotistas, prepostos, funcionários seus ou dos **LOCATÁRIOS**, ou quaisquer pessoas ligadas ao **PARANOÁ SHOPPING** dela se utilizem.
 - 5.5. A construção, manutenção, fiscalização, alteração e conservação das áreas de circulação, dependências e instalações em geral, serão feitas sem quaisquer limites ou restrições, pelo **LOCADOR**, segundo seu exclusivo critério, seja diretamente ou através de pessoas ou empresas por ela contratadas.
 - 5.6. Fora do horário comercial regulamentar, o ingresso, no **PARANOÁ SHOPPING**, dos **LOCATÁRIOS** e de quaisquer outras pessoas obedecerá às normas e regulamentos estabelecidos pelo **LOCADOR** ou seus prepostos.
 - 5.7. O **LOCADOR** poderá transferir a terceiros a permissão ou concessão para exploração de quaisquer serviços mediante o pagamento de taxas por ela aprovadas ou a título gratuito, quando no interesse do **PARANOÁ SHOPPING**.
 - 5.8. Os **LOCATÁRIOS** que pretenderem ocupar, a título gratuito ou oneroso, quaisquer áreas de circulação ou instalações gerais localizadas fora de suas lojas para uso comercial, farão tal solicitação por escrito, ao **LOCADOR**, especificando no seu pedido, claramente, o prazo e a finalidade, lucrativa ou não, da pretendida ocupação.
 - 5.9. Ficará a exclusivo critério do **LOCADOR** a aprovação do pedido no item anterior.
 - 5.10. Aprovado o pedido de ocupação das áreas de circulação ou instalações gerais, sem prazo fixado, o **LOCADOR** poderá recuperá-las, a qualquer momento, mediante um aviso escrito de prazo mínimo de 5 (cinco) dias, sem que assista ao usuário qualquer direito de ressarcimento, seja a que título for.
 - 5.11. Se o aviso escrito, acima aludido não for atendido, o **LOCADOR** poderá promover a desocupação das áreas às expensas do **LOCATÁRIO** faltoso.
 - 5.12. O **LOCADOR** poderá dar em locação, em proveito próprio, as áreas de circulação, mesmo a pessoas que não sejam locatárias de loja para uso comercial.
 - 5.13. A carga e descarga de mercadorias de qualquer natureza só poderão ser feitas através das entradas, nos locais e nos horários estabelecidos pelo **LOCADOR**, na forma do Regulamento Interno do **PARANOÁ SHOPPING**.
 - 5.14. Todo o lixo, detrito e refugo deverão ser depositados no local, tipo de recipientes e horários determinados pelo **LOCADOR**, na forma do Regulamento Interno do **PARANOÁ SHOPPING**.
 - 5.15. Os **LOCATÁRIOS** pagarão as despesas de coleta e remoção de lixo, detritos ou refugo, utilizando-se compulsoriamente dos serviços que, com tal finalidade, forem criados ou autorizados pelo **LOCADOR**, na forma do Regulamento Interno do **PARANOÁ SHOPPING**.
 - 5.16. Dentro das lojas para uso comercial, ou nas áreas de circulação do **PARANOÁ SHOPPING**, os **LOCATÁRIOS** não queimarão lixo, detrito, refugo ou entulho, seja qual for a espécie, na forma do Regulamento Interno do **PARANOÁ SHOPPING**.

- 5.17.** As áreas de circulação, inclusive as próximas da loja para uso comercial, serão conservadas limpas e desobstruídas pelos **LOCATÁRIOS**, seus empregados, prepostos e clientes, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades que provoquem excessivo acúmulo de pessoas ou tumulto, tanto nas dependências locadas, como nos corredores, áreas de acesso ou em qualquer parte do **PARANOÁ SHOPPING** ou suas adjacências.
- 5.18.** O **LOCADOR** poderá colocar, no prédio do **PARANOÁ SHOPPING**, antenas e receptores de sinais de rádio, dados e televisão, cobrando de seus usuários o custo destes equipamentos.
- 5.19.** Nenhuma antena, receptora de sinais ou instalação será montada nas paredes externas das lojas para uso comercial sem autorização escrita do **LOCADOR**.
- 5.20.** A desobediência à determinação contida no item anterior autorizará o **LOCADOR** a remover a antena, receptores de sinais ou instalação irregularmente instalada, às expensas do **LOCATÁRIO** faltoso.
- 5.21.** As tubulações hidráulicas, elétricas, gás e outras eventualmente necessárias, só serão usadas para as finalidades a que se destinam neles não podendo ser jogados entulhos ou substâncias que causem seu entupimento ou que os deterioreem.
- 5.22.** Os **LOCATÁRIOS** não utilizarão quaisquer dependências do **PARANOÁ SHOPPING** para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, a não ser com autorização escrita do **LOCADOR**, mediante pagamento de taxa por ela for estabelecida.
- 5.23.** Os **LOCATÁRIOS** não farão propostas comerciais nem distribuirão folhetos nas áreas de circulação e estacionamentos do **PARANOÁ SHOPPING**, ou em suas proximidades, ainda que fora dele, exceto quando houver permissão por escrito do **LOCADOR**, correndo por conta exclusiva do **LOCATÁRIO** todos e quaisquer custos e responsabilidades que deste procedimento advierem.
- 5.24.** Os vidros, vidraças, luminárias, tabuletas, luminosos e congêneres, de uso comum, quebrados ou danificados, serão repostos pelo **LOCADOR**, que os cobrará, assim como os serviços de reposição, na forma estabelecida em regulamento.
- 5.25.** Os toldos, letreiros, luminosos e qualquer elemento promocional só serão permitidos nos locais ao fim destinado, na parte superior da loja, voltada para as áreas de circulação interna, obedecidas as normas regedoras da espécie.
- 5.26.** Todas as áreas de uso geral e circulação estarão permanentemente sob o controle exclusivo e administração do **LOCADOR**.
- 5.27.** Para a administração e a fiscalização das áreas mencionadas no item anterior, poderá o **LOCADOR**, desde que atendidos os interesses gerais entre os quais ressalta o funcionamento normal do **PARANOÁ SHOPPING**: **a)** modificar seus níveis, extensões, localizações e disposições; **b)** fechar parcialmente quaisquer daquelas áreas; **c)** obstruir ou isolar, no todo ou em parte, qualquer das mencionadas áreas para atividades que julgar necessárias ao proveito próprio, ou dos **LOCATÁRIOS** e seus clientes.
- 5.28.** O **LOCADOR** poderá a qualquer tempo, estabelecer de acordo com a conveniência do empreendimento, a cobrança de taxas para a utilização do estacionamento, bem como fixar normas para a sua cobrança.

6. DO ALUGUEL

- 6.1. O "valor mínimo mensal reajustável" é aquele descrito no Contrato de Locação de cada **LOCATÁRIO**.
- 6.2. O reajustamento do valor definido no item 6.1 se dará a partir da data de assinatura do Contrato de Locação.
- 6.3. A área privativa locada será calculada tendo como base a linha de centro das paredes limítrofes da loja e a(s) linha(s) limite da fachada com o Mall, tudo perfeitamente identificado na planta da loja que é parte integrante do Contrato de Locação.
- 6.4. Na hipótese de extinção do IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas), o cálculo do reajustamento do aluguel previsto nos Contratos de Locação será feito, no menor prazo permitido por lei ou norma suplementar, com base no índice que, por determinação legal, substitua o índice extinto, ou na falta de um índice determinado, deverá ser adotado preferencialmente o IPCA, com o que concorda o **LOCATÁRIO**.
- 6.5. Em se verificando nas lojas qualquer variação de área, superior a 5% (cinco por cento) sobre a área informada no Contrato de Locação, o aluguel mínimo mensal reajustável será proporcionalmente ajustado em função dessa variação.
 - 6.5.1. Em se apurando diferença superior a 5% (cinco por cento) na área prevista no contrato de locação, será proporcionalmente ajustado o Coeficiente de rateio de Despesas (CRD) referente à contribuição da loja nos encargos da locação.
- 6.6. O aluguel deverá ser pago no dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao mês de competência devido, nos escritórios do **LOCADOR**, ou onde ele indicar, devendo o pagamento dos dias do primeiro mês de locação, quando incompleto este, ser pago também no dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao mês de competência devido.
- 6.7. O valor do aluguel será sempre expresso em moeda corrente e pago integralmente, não sendo admitidos abatimentos reduções ou compensações de qualquer natureza, exceto os acordados por escrito entre o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**.
- 6.8. Todos os materiais, máquinas, equipamentos, instalações e benfeitorias pagos pelos **LOCATÁRIOS**, e sem indenização incorporados às lojas para uso comercial e às partes de uso geral, deverão ser imputados para eventual arbitramento do aluguel correspondente quando findo o prazo de locação original, ou na renovação do contrato.
- 6.9. Sem prejuízo de outras sanções a que ficar sujeito o **LOCATÁRIO** que não instalar e fizer funcionar a sua loja para uso comercial no prazo a que se obrigou, pagará, enquanto esta situação perdurar, aluguel mínimo mensal reajustável estabelecido em seu Contrato de Locação, acrescido, a título de multa, de valor igual a 10% (dez por cento).
- 6.10. O não pagamento do aluguel, bem como todos os encargos e reembolsos, nos respectivos prazos, condições e local previstos, sujeitará o **LOCATÁRIO** faltoso às seguintes sanções, calculadas sempre sobre o valor total da obrigação: **a)** juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês; **b)** multa moratória estimada em 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso; **c)** correção monetária, "pró rata tempore", com base na variação do valor do IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços – Disposições Internas da Fundação Getúlio Vargas) de todas as quantias em débito, até a data do efetivo pagamento, inclusive encargos da obrigação em atraso; **d)** todas as despesas e custas judiciais, assim como,

honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança efetivar-se judicialmente ou amigavelmente, mas com intervenção de advogado.

- 6.11.** A prova do cumprimento das obrigações de pagamento em dinheiro que incumbem aos **LOCATÁRIOS** só será admitida mediante a apresentação de recibo firmado pelo **LOCADOR** ou seus prepostos, inadmissível para esse fim a prova testemunhal.
- 6.12.** O critério alternativo adotado pelo **LOCADOR** para estabelecer o preço da locação, a forma por ela adotada para seu cálculo e os prazos a serem fixados para o seu pagamento, são condições básicas, fundamentais e imutáveis, não só para o estabelecimento da locação, como para sua continuidade e eventuais prorrogações, reconduções ou renovações.
- 6.13.** Se o **LOCADOR**, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora, ou infração contratual ou legal, se deixar de aplicar ao **LOCATÁRIO** inadimplente ou faltoso alguma sanção em que haja ele incidido, se relevar falta praticada, ou reduzir a multa ou encargo contratual, se conceder-lhe prazo adicional para o adimplemento de obrigação ou para satisfação de determinação, se praticar ou se abster de fato ou ato que importe em tolerância da falta e relevação da pena, isso não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais, precedente a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, nem legitimará aos fiadores do beneficiário a excludente do artigo 838 do Código Civil (Lei n.º 10.406/2002), sendo considerado como liberalidade dele, **LOCADOR**, da qual nenhuma obrigação para ela decorre.
- 6.14.** Qualquer aluguel em atraso só será recebido, sem eventuais descontos fixados no Contrato de Locação.

7. DOS ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO

- 7.1.** Além do aluguel contratual, o **LOCATÁRIO** pagará, ao **LOCADOR**, nas datas fixadas, nas condições e local por ela estabelecidos, na proporção fixada para cada um no Contrato de Locação e seus anexos, todos os encargos, despesas, tributos e seguros que direta ou indiretamente incidam ou venham a incidir sobre a locação, o **PARANOÁ SHOPPING**, os serviços comuns, a loja de uso comercial e as atividades nelas desempenhadas, conforme estabelecido nestas normas.
- 7.1.1.** Os encargos e despesas decorrentes da locação serão rateados na proporção das áreas locadas, dimensões das fachadas, dos ramos de atividades e das localizações no Mall do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 7.1.2.** Constituem despesas comuns do **PARANOÁ SHOPPING**, que deverão ser suportadas por todos os **LOCATÁRIOS**, na proporção de seus coeficientes de rateio de despesas (CRD's), todas aquelas que, por sua natureza e fim, sejam necessárias ao funcionamento, conservação, vigilância, fiscalização e aprimoramento do **PARANOÁ SHOPPING**, entre as quais, exemplificativamente, porém não exclusivamente mencionadas:
- 7.1.2.1.** salários dos gerentes e funcionários do Shopping, com as leis sociais, e as despesas decorrentes dos contratos de prestação de serviços firmados com pessoas e empresas especializadas nos casos em que a administração decidir pela contratação de prestadoras de serviços;
- 7.1.2.2.** o pagamento dos seguros do prédio e dos estacionamentos;
- 7.1.2.3.** pagamentos dos impostos e taxas que incidirem sobre partes de uso comum da edificação em si, bem como sobre o setor de estacionamentos e demais

partes que forem utilizadas pelos **LOCATÁRIOS**, clientes e usuários do **PARANOÁ SHOPPING** em geral;

- 7.1.2.4.** o pagamento das manutenções corretivas e preventivas, reforma e substituição dos equipamentos, máquinas e sistemas comuns, quando necessários ou úteis;
 - 7.1.2.5.** o pagamento das manutenções corretivas e preventivas dos equipamentos e sistemas de combate a incêndio nas partes comuns;
 - 7.1.2.6.** o consumo de energia elétrica para a iluminação dos setores de estacionamento, das galerias e de outras partes comuns, bem como o consumo de água destinada aos equipamentos e sistemas de uso comum e ao uso nas partes comuns, bem como dos setores de estacionamento;
 - 7.1.2.7.** o pagamento das despesas com funcionários especializados e empregados não especializados, com as leis sociais, com materiais para operação, reparos, manutenção e limpeza dos setores de estacionamento e das partes comuns do prédio;
 - 7.1.2.8.** pinturas periódicas das áreas de circulação e de uso comum e dos setores de estacionamento, bem como a substituição de pisos desgastados, pelo uso, das mencionadas partes;
 - 7.1.2.9.** a aquisição de materiais, ferramentas, máquinas e equipamentos, iluminação, conservação, substituição, modificação, reforma de aparelhos e de instalações comuns e dos setores de estacionamento;
 - 7.1.2.10.** a manutenção, reparos de energia elétrica, do sistema de dados óticos ou auditivos de indicação ao público, ao interesse dos **LOCATÁRIOS**, além da colocação de letreiros, placas, quadros e avisos;
 - 7.1.2.11.** enfim, quaisquer outras despesas que se façam necessárias ou convenientes ao desempenho das operações da administração, bem como as relações com os serviços necessários ao funcionamento, à manutenção e à modernização do **PARANOÁ SHOPPING**. As despesas mencionadas, mesmo se recaírem em áreas privativas, mas utilizadas pelos **LOCATÁRIOS**, pelo **LOCADOR** em geral, pelos clientes ou usuários do **PARANOÁ SHOPPING**, serão suportadas apenas pelos **LOCATÁRIOS** das lojas para uso comercial;
 - 7.1.2.12.** rateio de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - 7.1.2.13.** juntamente com a parte que lhe couber do rateio, nas despesas de custeio, cada **LOCATÁRIO** pagará uma quantia equivalente a 5% (cinco por cento) desta mesma parte, excluída a parcela correspondente à remuneração da Administradora, até perfazer o dobro do valor mensal atualizado da contribuição, para constituição do fundo de reserva;
 - 7.1.2.14.** os valores a que se refere o item (7.1.2.13.) acima serão investidos, pela Administradora, em instituição financeira idônea, da sua escolha, sob taxas de rendimento normais de mercado, constituindo quantias e rendimentos para o fundo de reserva, para atendimento de despesas extraordinárias, especialmente as de urgência.
- 7.2.** Todos os pagamentos indicados no item anterior deverão ser feitos pelos **LOCATÁRIOS** no dia 1º (primeiro) do mês seguinte, de forma antecipada, ao vencido, para evitar que o **LOCADOR** seja compelida a pagá-los com seus próprios recursos.

- 7.3.** Serão pagas pelos **LOCATÁRIOS** todas as despesas, por mais especiais que sejam, necessárias ao funcionamento, administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 7.4.** O rateio das despesas foi calculado tomando-se em consideração que os estacionamentos de veículos, incluindo-se as vias de circulação, acessos e jardins, destinam-se ao atendimento de clientes e usuários do **PARANOÁ SHOPPING**, bem como a existência de áreas destinadas, exclusivamente, ao uso do empreendimento, cabendo, portanto aos **LOCATÁRIOS** o pagamento das despesas referentes àqueles setores, razão pela qual todas as despesas acima mencionadas serão suportadas, na sua totalidade, pelos **LOCATÁRIOS**, observado os itens 7.1.1 e 7.4.3 destas normas gerais.
- 7.4.1.** As áreas destinadas a futuras expansões do **PARANOÁ SHOPPING**, poderão ser computadas como áreas de rateio.
- 7.4.2.** Para efeito de rateio das despesas correspondente à operação do **PARANOÁ SHOPPING** foi considerada como área comum as que se destinam ao atendimento dos clientes e usuários, bem como as destinadas ao uso do empreendimento, entre elas: *mall*, áreas de apoio, serviços e infra estrutura, administração, acessos, estacionamentos e jardins.
- 7.4.3.** O critério para cálculo do **Coefficiente de Rateio de Despesas - CRD** corresponderá a um valor numérico, conforme definições que seguem abaixo:

| ÁREA | CRD |
|----------------------------------|--|
| 1,0 – 100,0 m ² | 100% da área locada |
| 101,0 – 250,0 m ² | 100,0 + 80% do que exceder de 100,0 m ² |
| 251,0 – 500,0 m ² | 220,0 + 60% do que exceder de 250,0 m ² |
| 501,0 – 1.000,0 m ² | 370,0 + 40% do que exceder de 500,0 m ² |
| 1.001,0 – 2.000,0 m ² | 570,0 + 20% do que exceder de 1.000,0 m ² |
| 2.001,0 acima | 770,0 + 10% do que exceder de 2.000,0 m ² |
| Praça de Alimentação | Mesmo critério dos itens acima com 20% de incremento |

7.4.3.1. Visando incrementar o "*tenant mix*" do **PARANOÁ SHOPPING** o **LOCADOR, ao seu exclusivo critério**, poderá definir valores fixos e/ou reajustáveis de encargos de despesas comuns que serão devidos por determinadas lojas que possuam o mínimo de 200 m² de área bruta locável, hipótese em que tais lojas não participarão do cálculo do CRD.

- 7.4.4.** Quando houver a reunião de lojas em um único contrato de locação, o critério de rateio de condomínio será considerado a soma das áreas locadas.
- 7.4.5.** Para o rateio das despesas comuns, excetuando-se o previsto no item 7.4.3 e 7.4.7, serão somados os coeficientes de rateio de despesas (CRD's) de todos os espaços comerciais e áreas locadas existentes no **PARANOÁ SHOPPING**.
- 7.4.6.** O **LOCATÁRIO** concorrerá para o pagamento das despesas mensais com uma expressão representada por um fator correspondente a uma fração aritmética em que o numerador será o Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD) atribuído ao seu espaço comercial, perfeitamente identificado no Contrato de Locação, e o denominador será o somatório dos Coeficientes de Rateio de Despesas (CRD's) de todos os espaços comerciais, conforme consta nos Contratos de Locação.

- 7.4.7.** Por consequência, enquanto cada espaço comercial terá um Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD) fixo e inalterável, pela própria natureza da forma de cálculo aqui adotada, o percentual com que o **LOCATÁRIO** participará do rateio das despesas poderá variar em razão da eventual alteração do número de espaços comerciais.
- 7.4.8.** Tendo em vista a diversidade de uso das unidades comerciais e a forma de medição de alguns serviços usufruídos pelos **LOCATÁRIOS**, as despesas e custos que beneficiem diferenciadamente os **LOCATÁRIOS**, serão devidamente discriminadas na respectiva nota de débito e deverão ser pagas juntamente com o aluguel reajustável na forma da cláusula seguinte.
- 7.4.8.1.** Entende-se por despesas diferenciadas, às referentes aos: Impostos, taxas municipais, estaduais ou federais e os seguros de edificação, equipamentos ou quaisquer outros previstos neste instrumento, que quando não individualizados, serão rateados de acordo com a proporção da área da(s) unidade(s) locada(s), em relação ao somatório das áreas de todas as unidades locadas do shopping.
- 7.4.8.2.** As despesas e custos que beneficiem apenas alguns **LOCATÁRIOS**, só por estes serão pagos.
- 7.5.** Todas as despesas com materiais, mão-de-obra, comum ou especializada, remunerações, honorários e demais ônus, inerentes às tarefas e atribuições do **LOCADOR** para funcionamento, administração, conservação, aprimoramento e modernização do **PARANOÁ SHOPPING**, serão pagas pelos **LOCATÁRIOS**, nas datas por ela fixadas, proporcionalmente ao Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD) da respectiva loja para uso comercial, para os encargos das Locações, estabelecido nos respectivos Contratos de Locação.
- 7.6.** O reembolso dos serviços desempenhados por empregados do **LOCADOR**, deverá ser feito com acréscimo das leis sociais e benefícios.
- 7.7.** Além das despesas comuns, obriga-se o **LOCATÁRIO** a pagar a totalidade das despesas específicas da sua LUC, bem como aquelas derivadas de seu consumo particular, entre outras, água e energia elétrica.
- 7.7.1.** A fim de diminuir as despesas específicas do **LOCATÁRIO**, o **LOCADOR** poderá contratar com as empresas fornecedoras de energia elétrica e água, o pagamento de uma tarifa especial e global, do **PARANOÁ SHOPPING** como um todo. Nessa hipótese, o Shopping Center será dotado de medidores únicos (entradas) para cada um desses serviços, com base na qual as concessionárias respectivas cobrarão as tarifas devidas.
- 7.7.2.** Ocorrendo a hipótese prevista no item 7.7.1., de cada um dos medidores únicos, sairão tantos medidores específicos, quantos sejam necessários, para cada uma das LUC's e, então, a quantidade de consumo acusada em cada um desses medidores, tomando-se por base a tarifa paga pelo Shopping Center à concessionária, sem qualquer acréscimo, será cobrada do **LOCATÁRIO**, juntamente com o aluguel, ou com as despesas comuns, ou com as verbas devidas a título de Fundo de Promoções Coletivas.
- 7.7.3.** Tendo em vista que o **LOCADOR** efetuará o pagamento destes encargos como um todo, de uma só vez, e diretamente às concessionárias respectivas, caso o **LOCATÁRIO**, não pague, na data de seu vencimento, o valor dos seus encargos específicos previstos neste item 7.7., fica o **LOCADOR** expressamente autorizado pelo **LOCATÁRIO** a interromper o fornecimento do serviço específico não pago, até que o pagamento seja feito, sem prejuízo do **LOCADOR** considerar

rescindido, independentemente de aviso ou notificação, o contrato de locação celebrado com o **LOCATÁRIO** inadimplente.

- 7.8.** Todas as despesas gerais, encargos e tributos, que incidem ou venham a incidir sobre o **PARANOÁ SHOPPING** e as lojas para uso comercial, serão acrescidas da taxa de administração mensal mínima de 10,0% (dez por cento) das despesas realizadas no mês.
- 7.9.** O **LOCADOR** terá amplos poderes para o exercício de sua função, inclusive para admitir e demitir empregados.
- 7.10.** Havendo despesas e serviços que beneficiem apenas alguns **LOCATÁRIOS**, só a estes caberá o reembolso.
- 7.11.** Trimestralmente, o **LOCADOR** colocará à disposição dos **LOCATÁRIOS**, balancetes das quantias por ela arrecadadas e aplicadas, cuja contabilidade será periodicamente auditada por auditores independentes e seus custos serão pagos pelos **LOCATÁRIOS** de acordo com as proporções aqui estabelecidas.
- 7.12.** A Administração fará, anualmente, a preços vigentes na época, um orçamento dos encargos das áreas comuns do **PARANOÁ SHOPPING** para o ano a se iniciar e respectiva previsão de desembolsos. Este orçamento servirá de base para o pagamento dos encargos das áreas comuns durante o ano. Se necessário, o orçamento poderá ser revisto pela Administradora após seis meses de vigência.
- 7.13.** O orçamento anual será reajustado no início de cada trimestre civil, com base na variação do IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas). Nos primeiros meses de cada ano, os **LOCATÁRIOS** contribuirão provisoriamente pelo valor reajustado da parcela referente a dezembro do ano findo. Apresentado o novo orçamento, deverá ser feito no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento da suplementação ou compensação do excesso, conforme o caso.
- 7.14.** O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte. O “déficit” verificado será rateado entre os **LOCATÁRIOS** e arrecadado no prazo de 15 dias, tudo sempre nas proporções aqui estabelecidas.
- 7.15.** O **LOCATÁRIO** contribuirá com o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago mensalmente decorrente das despesas gerais, encargos comuns e específicos, e tributos de sua loja a título de fundo de reserva e esta contribuição será administrada pelo **LOCADOR**, conforme definido no item 7.1.2, subitem 7.1.2.13.
- 7.16.** Constitui-se, ainda, encargo da locação a quantia definida no Contrato de Locação que o **LOCATÁRIO** deverá pagar, juntamente com o aluguel devido, mensalmente, a título de contribuição para o Fundo de Promoção do **PARANOÁ SHOPPING** ficando-lhe esclarecido que a falta de pagamento desse encargo, na data do seu vencimento, ensejará a propositura da competente ação de despejo por falta de pagamento.
- 7.16.1.** O Fundo de Promoções Coletivas destina-se à propaganda e à publicidade institucional do **PARANOÁ SHOPPING**, de forma continuada e permanente.
- 7.17.** Para atender as necessidades de caixa poderá o **LOCADOR** cobrar cota extraordinária com vencimento não coincidente com o do rateio mensal.

8. DOS SEGUROS

- 8.1.** O **LOCADOR** contratará, com seguradora idônea de sua livre escolha, os seguros, exemplificadamente, porém não exclusivamente, contra incêndio, explosão, vendaval, responsabilidade civil, responsabilidade civil garagista, e outros que se fizerem necessários, resultantes de uma avaliação detalhada pela seguradora das instalações e dos equipamentos do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 8.2.** É obrigatório que cada **LOCATÁRIO**, individualmente e às suas expensas, contrate, através de seguradora idônea, o seguro de sua unidade locada.
- 8.2.1.** O **LOCATÁRIO** deverá encaminhar à administração do **PARANOÁ SHOPPING** uma cópia da apólice de seguro contratada para conhecimento e arquivo na administração.
- 8.2.2.** Pela não contratação de uma apólice de seguro, por parte do **LOCATÁRIO**, de sua área locada, poderá o **LOCADOR**, à sua livre escolha, declarar rescindido o Contrato de Locação e emitir-se imediatamente na posse da área locada.
- 8.3.** Os **LOCATÁRIOS** não poderão exercer qualquer tipo de ocupação do imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisas que sejam vedadas pelas cláusulas da apólice de seguro contratada.
- 8.3.1.** Caso os atos referidos, descritos no item 8.3 acima possam dar causa à rescisão dos contratos de seguro pela seguradora, ou à redução das garantias do seguro, e se o **LOCATÁRIO**, advertido, não solucionar a situação que levar àquela rescisão ou redução de garantias, poderá o **LOCADOR**, à sua escolha, declarar rescindido o Contrato de Locação e emitir-se imediatamente na posse da área locada, ou entrar na área locada e solucionar a situação causadora do cancelamento do seguro ou redução de suas garantias, pagando o **LOCATÁRIO**, imediatamente, ao **LOCADOR**, os gastos que com isso ela fizer, não podendo a mesma ser responsabilizada por qualquer dano ou avaria causado a bens de propriedade do **LOCATÁRIO** e outros que estiverem na área alugada.
- 8.4.** Os **LOCATÁRIOS** concordam desde já que caso não contratem os seguros a que se obrigam por estas normas gerais, poderá o **LOCADOR**, a seu livre critério, o direito de fazê-lo, pagando o prêmio correspondente e, quando isso ocorrer, deverá o **LOCATÁRIO** reembolsar, ao **LOCADOR**, imediatamente, as quantias despendidas com os prêmios e seus emolumentos, acrescido de 20% (vinte por cento) sobre o respectivo valor, a título de taxa de administração, sujeita à correção monetária e à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, se não for efetuado o respectivo pagamento no prazo de 05 (cinco) dias de sua comunicação ao **LOCATÁRIO**.
- 8.5.** Os **LOCATÁRIOS**, na proporção de suas respectivas lojas (calculadas na forma prevista no item 7.4), indenizarão o **LOCADOR** e a garantirão contra quaisquer reclamações, ações, pedidos de indenização e despesas resultantes de lesões, fatais ou não, causadas a terceiros pessoas ou da destruição ou danos causados na propriedade de terceiros em decorrência da existência, uso e funcionamento do imóvel locado e das atividades nele exercidas, ocasionadas direta ou indiretamente por atos ou omissões dos **LOCATÁRIOS**, seus agentes, fornecedores, prepostos, sublocatários, clientes, compradores, usuários ou visitantes. Caso o **LOCADOR** seja citado e tenha de defender-se nesses pleitos, pagarão os **LOCATÁRIOS** responsáveis todos os gastos, despesas e honorários que a mesma tiver com o litígio.
- 8.5.1.** O **LOCADOR** expedirá aos **LOCATÁRIOS** responsáveis, aviso para pagamento dos encargos de que trata o item 8.5.

9. DAS GARANTIAS

- 9.1.** Ao critério do **LOCADOR** os Contratos de Locação das lojas para uso comercial, ou de partes de circulação e serviços, serão garantidos na forma prevista na Lei de Locações.
- 9.2.** A fiança a ser prestada nos Contratos de Locação será ampla e ilimitada, respondendo os fiadores solidariamente por todas as obrigações dos **LOCATÁRIOS**, até que finda ou rescindida a locação, com a restituição da loja nas condições contratualmente estabelecidas, e depois de expressamente desobrigados da fiança pelo **LOCADOR**.
- 9.3.** Nos casos de morte, insolvência, alteração substancial do patrimônio, falência, incapacidade ou mudança de domicílio dos fiadores, o **LOCATÁRIO** deverá substituí-lo no prazo improrrogável de 90 (noventa) dias, contados da data em que for caracterizada a ocorrência que gerou a substituição.
- 9.3.1.** O não atendimento do prazo previsto no item 9.3 submete o **LOCATÁRIO** à rescisão do seu Contrato de Locação, sem direito a retenção, indenização ou compensação alguma.
- 9.4.** Os fiadores apresentados em substituição deverão ser idôneos e financeiramente capazes, ficando a sua aceitação a exclusivo critério do **LOCADOR**.
- 9.5.** A fim de garantir todas as obrigações decorrentes das locações, poderá o **LOCADOR**, se lhe convier, receber em depósito títulos, valores ou dinheiro, equivalente ao número de aluguéis que estabelecer. Fixada a proporção entre o aluguel e a garantia, deverá ser sempre mantida tal proporção, mesmo quando o aluguel for sendo majorado.
- 9.6.** O depósito em garantia da locação, previsto no item 9.5 supra, não deverá jamais ser desfalcado e será devolvida, com seus frutos, a quem o prestou, ou a seus sucessores legítimos, após o término do arrendamento, se cumpridas todas as obrigações que ele visava a resguardar.
- 9.7.** Declaram, outrossim, os **FIADORES: a)** que desistem da faculdade prevista nos artigos 821, 823, 827, 828, 829 e parágrafo único e 834 a 839, todos do novo Código Civil Brasileiro; **b)** que não lhes assistirão em execução, por força da solidariedade que assumiram, o benefício de ordem; **c)** que na falta de pagamento ficam o **LOCADOR** com direito de agir judicialmente contra a **LOCATÁRIA**, sem dar ciência aos **FIADORES** que, por mútua conveniência, com isso concordam e se obrigam por todas as custas e honorários.

10.DA MARCA, LOGOTIPO E PROMOÇÕES

- 10.1.** Aos **LOCATÁRIOS** será permitido usar a marca e o logotipo do **PARANOÁ SHOPPING** em todos os impressos, papéis, embalagens, publicidade, propaganda e promoção que utilizarem na forma indicada no Regulamento Interno do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 10.2.** O uso facultado no item anterior pode ser simultâneo com o de marcas, símbolos, nomes de fantasia ou outras características próprias do **LOCATÁRIO**.
- 10.3.** Os **LOCATÁRIOS** se obrigam a promover o **PARANOÁ SHOPPING** em todas as oportunidades e por todos os meios a seu alcance.
- 10.4.** Os **LOCATÁRIOS** autorizam o **LOCADOR** a, sempre que desejar, inserir o nome, marca e logotipo de seu estabelecimento nas promoções, publicidade e propaganda do **PARANOÁ SHOPPING**, enfatizando sua presença no empreendimento.

- 10.5.** Os **LOCATÁRIOS** utilizarão, obrigatoriamente, o nome do **PARANOÁ SHOPPING** com seu endereço, onde quer que este seja mencionado.
- 10.6.** Os **LOCATÁRIOS** farão inserir, em toda propaganda, publicidade, ou promoção escrita ou falada referente às atividades exercidas na sua loja, o endereço do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 10.7.** O **LOCADOR** autoriza os **LOCATÁRIOS** a utilizar a marca e o logotipo do **PARANOÁ SHOPPING** em todos os seus impressos, papéis, embalagens, publicidades, propaganda e promoções. Os **LOCATÁRIOS** se comprometem a utilizá-los sempre que for possível.
- 10.8.** O **LOCADOR** poderá cassar a autorização dada no item acima se, a seu critério, os **LOCATÁRIOS** a utilizarem de forma inadequada.
- 10.9.** Os espaços comerciais e as partes comuns do **PARANOÁ SHOPPING** não poderão ser usados para qualquer fim estranho às suas próprias atividades comerciais, inclusive para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, em especial a divulgação da marca dos fornecedores dos **LOCATÁRIOS**, a não ser com a prévia autorização escrita do **LOCADOR**, mediante pagamento de aluguel que por ele for estabelecido.
- 10.10.** Da mesma forma, não poderão ser distribuídas propostas comerciais, peças promocionais, folhetos, cupons ou qualquer outro tipo de propaganda, sendo também vedada à realização de pesquisas junto ao público, demonstração com mercadorias, propaganda com cartazes, ou atividade de vendedores ambulantes, anunciantes, aliciadores etc., sem prévia autorização, por escrito do **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, e mediante o pagamento da taxa que por este for estabelecida.

11. DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

- 11.1.** Os **LOCATÁRIOS** deverão obter suas licenças de funcionamento e atender, exclusivamente por suas contas, riscos e responsabilidades, todas e quaisquer intimações e exigências das autoridades públicas, acentuadamente as relativas à saúde, higiene, segurança, ao silêncio e ordem pública, respondendo pelas multas e penalidades decorrentes do desentendimento das mesmas.
- 11.2.** Quando as mencionadas intimações e exigências disserem respeito às áreas de circulação ou de uso comum, serão atendidas pelo **LOCADOR**, e as respectivas despesas pagas pelos **LOCATÁRIOS**.
- 11.3.** Sem que isto seja obrigação do **LOCADOR**, poderá ele, a seu critério, atender intimações ou exigências de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, cobrando destes as despesas respectivas, acrescidas de 20% (vinte por cento) de taxa de administração.

12. DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO

- 12.1.** Os **LOCATÁRIOS** não poderão, sem consentimento prévio e escrito do **LOCADOR**, ceder ou transferir a outrem, a qualquer título (gratuito ou oneroso) os respectivos Contratos de Locação e de Cessão de Direito de Uso, nem emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, as lojas para uso comercial, ou sob qualquer forma permitir a terceiros o uso destas, sob pena de rescisão da locação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial; em ocorrendo tal hipótese, a penalidade, desde já estabelecida, será igual ao valor total dos alugueres, pelo tempo que faltar entre a data da rescisão e o prazo de expiração do contrato. Esse valor será compensado com qualquer eventual crédito que o **LOCATÁRIO** tenha contra o **LOCADOR**.

- 12.2.** Todas as solicitações de consentimento do **LOCADOR** para cessões, ou transferências aludidas no item anterior, deverão ser formuladas com 30 (trinta) dias de antecedência, acompanhadas de todos os dados necessários à sua apreciação, inclusive quanto às eventuais quantias oferecidas, sendo do exclusivo arbítrio do **LOCADOR** a decisão sobre essas matérias, ou quaisquer outras que importe em alteração da locação ou afetem as disposições e/ou garantias contratuais.
- 12.3.** Na hipótese de cessão parcial de locação, devidamente autorizada, o **CESSIONÁRIO** e o **CEDENTE**, pagarão aluguéis proporcionais às áreas ocupadas, levando-se em conta, ainda, para tanto, a localização de ambos na loja para uso comercial ou o crédito que tenha sido aceito pelo **LOCADOR**.
- 12.4.** A autorização do **LOCADOR** e administradora será necessária mesmo nos casos de venda, compra, cessão, transferência, locação, ou qualquer forma de mudança ou alteração de metade do capital social votante ou deliberante das sociedades locatárias, durante o prazo de vigência da locação.

13.DAS DÍVIDAS DOS LOCATÁRIOS

- 13.1.** O **LOCADOR** não será jamais responsável por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos **LOCATÁRIOS**, seja qual for sua natureza, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às lojas para uso comercial ou às partes comuns do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 13.2.** Os **LOCATÁRIOS** não permitirão que nas faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos referentes às compras que realizarem ou serviços que contratarem, conste o nome do **PARANOÁ SHOPPING** ou do **LOCADOR**, a não ser, em relação ao primeiro, como indicação de endereço e localização.
- 13.3.** Ainda que por equívoco, se o nome do **LOCADOR** ou do **PARANOÁ SHOPPING** for incluído em faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos de compra, deverão os **LOCATÁRIOS** devolvê-los, para correção do erro, no prazo máximo de 5 (cinco) dias após seu recebimento, enviando cópias da respectiva carta ao **LOCADOR** e ao Banco responsável pela cobrança e/ou apresentação de tais títulos, de tudo dando ciência ao **LOCADOR**, juntamente com cópias da correspondência havida.

14.DO REGIMENTO INTERNO

- 14.1.** O **LOCADOR** estabelecerá, em forma de regimento interno, todas as normas necessárias ao perfeito funcionamento e aprimoramento do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 14.2.** O regimento interno será considerado parte integrante e complementar de todos os contratos de locação das lojas para uso comercial.
- 14.3.** As normas regulamentares deverão ser respeitadas pelos **LOCATÁRIOS**, fornecedores, usuários da loja a qualquer título, sua clientela, e até mesmo pelo público freqüentador do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 14.4.** O regimento interno poderá ser, sempre que necessário alterado ou complementado pelo **LOCADOR**, que decidirá os casos omissos.
- 14.5.** A fiscalização do cumprimento dos regulamentos do **PARANOÁ SHOPPING**, bem como das disposições contratuais, legais e de autoridades competentes, será exercida pelo **LOCADOR**, através de funcionários de seu quadro ou de empresa

por ela contratada, devidamente credenciados para esse fim. Aos referidos funcionários deverá ser dispensado, pelos **LOCATÁRIOS**, todo o acatamento e facilidades para o desempenho de suas funções.

- 14.6.** Os **LOCATÁRIOS** se comprometem a fixar em sua loja, em lugar visível, cópia do Regimento Interno a ser editado pelo **LOCADOR**.
- 14.7.** Os **LOCATÁRIOS** poderão fazer sugestões para alteração do Regimento Interno do **PARANOÁ SHOPPING**. As sugestões serão estudadas pelo **LOCADOR** e serão acatadas desde que, a seu critério, não contrarie as disposições deste contrato nem os objetivos visados pela regulamentação.

15.DA RESCISÃO E DAS MULTAS

- 15.1.** O não pagamento dos aluguéis e/ou dos tributos, encargos, despesas gerais, dos seguros e de todas as demais despesas inerentes às locações, nos prazos contratuais ou nas datas fixadas pelo **LOCADOR**, inclusive eventuais diferenças, desatendida a notificação que ela, com prazo de 10 (dez) dias, fizer aos **LOCATÁRIOS** faltosos, para constituí-los em mora, acarretará a rescisão automática e de pleno direito dos contratos de locação dos faltosos, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 15.2.** O descumprimento, pelos **LOCATÁRIOS**, de quaisquer das demais disposições enunciadas em seus contratos de locação, nestas Normas Gerais, no Regimento Interno do **PARANOÁ SHOPPING**, ou em qualquer carta, documento ou ajuste adicional, também determinará a rescisão de seus respectivos contratos, se a infração cometida não for sanada no prazo estabelecido na notificação que, com tal objetivo, o **LOCADOR** endereçar aos **LOCATÁRIOS** faltosos.
- 15.3.** A infração de qualquer disposição destas normas gerais, do Contrato de Locação, do Regimento Interno, do Estatuto da Associação dos Lojistas, ou de qualquer obrigação assumida pelo **LOCATÁRIO**, desde que não seja passível de sanção específica, ensejará aplicação de multa pecuniária pelo **LOCADOR**.
- 15.4.** Conforme a gravidade da falta, a exclusivo critério da administração do **PARANOÁ SHOPPING**, a multa pecuniária variará entre 1/10 (um décimo) a 10 (dez) vezes o valor do aluguel mínimo reajustável vigente no mês anterior à infração, inclusive por motivo de rescisão antes do término da locação.
- 15.4.1.** As penalidades pecuniárias previstas neste item e em outros itens destas normas serão sempre calculadas sobre o aluguel mínimo reajustável vigente na oportunidade, sem qualquer desconto.
- 15.5.** O não pagamento da multa eventualmente aplicada ou a reincidência do faltoso, dão causa à rescisão do Contrato de Locação.
- 15.6.** Além da rescisão do contrato, o **LOCATÁRIO** faltoso pagará as multas contratuais pertinentes, os encargos da eventual mora, respondendo ainda pelas perdas e danos que seu inadimplemento causar, e na hipótese de procedimento judicial, pelas custas processuais, honorários de advogado, estes na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, e outras combinações conseqüentes.
- 15.7.** O pagamento de juros e multas de caráter moratório não eximirá o **LOCATÁRIO** faltoso do cumprimento da obrigação desatendida e do pagamento das respectivas perdas e danos.
- 15.8.** A inadimplência do **LOCATÁRIO** em outras avenças que porventura venha a firmar com o **LOCADOR**, ou a sua insolvência caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência ou requerimento de concordata, rescinde, de pleno

direito, o Contrato de Locação, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem obrigação do **LOCADOR** de indenizar o **LOCATÁRIO**, a qualquer título.

16. DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS

- 16.1.** A aceitação, pelo **LOCADOR**, da Proposta de Locação formulada pelos **LOCATÁRIOS**, implica automaticamente na adesão destes à Associação dos Lojistas do **PARANOÁ SHOPPING**, cujo estatuto é por eles conhecidos, sujeitando-os, portanto, aos pagamentos das contribuições ao Fundo de Promoções Coletivas instituído pela Associação, assim como a outras contribuições com designação específica que venham a ser instituídas ou criadas pela Associação.
- 16.2.** A Associação dos Lojistas terá as finalidades previstas em seu estatuto e dela participará, obrigatoriamente, todos os **LOCATÁRIOS**. Os **LOCATÁRIOS** se comprometem a:
- 16.2.1.** Filiar-se e permanecer como membro da Associação dos Lojistas durante a vigência do Contrato de Locação.
- 16.2.2.** Respeitar as estipulações estatutárias e colaborar com as atividades da Associação dos Lojistas.
- 16.3.** O Estatuto da Associação dos Lojistas do **PARANOÁ SHOPPING**, o Regimento Interno do Shopping e as Normas Gerais, integram, como anexo, o Contrato de Locação, fazendo dele parte integrante. Por consequência, os **LOCATÁRIOS**, declaram ter pleno conhecimento, aceitá-lo e cumpri-lo em todos os seus termos.

17. DA TRANSFERÊNCIA DE LOCAÇÃO

- 17.1.** O **LOCATÁRIO**, em conformidade com o estritamente estabelecido, no que for pertinente, no item 12, com anuência do **LOCADOR**, poderá ceder ou transferir seu Contrato de Locação e sua Cessão de Direito de Uso, inclusive quanto a fiadores, sendo que o **LOCADOR** não estará obrigado a aprovar nem tampouco a demonstrar razão para tanto.
- 17.2.** Para efetivar a cessão ou transferência dos Contratos de Cessão de Direito de Uso e de Locação, o **LOCATÁRIO** pagará, ao **LOCADOR**, a título de taxa de transferência:
- 17.2.1.** 30% do valor atualizado do Contrato de Cessão de Direito de Uso, no caso da cessão ou transferência ocorrer antes da instalação da loja locada, ou
- 17.2.2.** 10 aluguéis mensais mínimos, reajustados para a data da operação, no caso da cessão ou transferência ocorrer após a instalação da loja contratada.
- 17.3.** Os valores definidos no item 17.2 deverão ser pagos, em uma única parcela, na formalização da cessão ou transferência.
- 17.4.** A cessão ou transferência de contrato somente será considerada com validade, após o **CEDENTE** e o **CESSIONÁRIO** formalizarem, junto ao **LOCADOR**, os atos jurídicos necessários e indispensáveis à transferência de direitos e obrigações.

18. DA ADMINISTRAÇÃO

- 18.1.** O **LOCADOR** desenvolverá, em caráter exclusivo, todas as atividades relativas à administração do **PARANOÁ SHOPPING**.

- 18.2.** Os serviços de administração compreendem todos aqueles necessários ao pleno funcionamento, gerenciamento e operação do **PARANOÁ SHOPPING**, tudo de acordo com o contrato de locação e seus anexos, incluindo assessoria aos **LOCATÁRIOS**, desde a fase pré-operacional do empreendimento, no que respeita à instalação das lojas, até o desenvolvimento e aperfeiçoamento das suas atividades de comércio.
- 18.3.** O Condomínio do **PARANOÁ SHOPPING**, terá como atribuições básicas aquelas de natureza obrigatória e permanente, cujo custeio é incluído das despesas normais da administração do empreendimento, em rateio expressamente determinado, conforme estipulado nestas normas gerais, a saber:
- 18.3.1.** Gerir as receitas recebidas dos **LOCATÁRIOS** correspondentes à cota de rateio de cada um, referentes às despesas operacionais previstas nestas normas gerais;
- 18.3.2.** Divulgar, trimestralmente, para conhecimento dos **LOCATÁRIOS**, balancetes com os demonstrativos das receitas e despesas verificadas no exercício das atividades relativas à operação do **PARANOÁ SHOPPING**;
- 18.3.3.** Administrar o Fundo de Reserva, constituído pelos **LOCATÁRIOS**, de acordo com os subitens 7.1.2.13 e 7.1.2.14 do item 7.1.2 destas Normas Gerais de Locação;
- 18.3.4.** Recrutamento, seleção, contratação e treinamento de funcionários indispensáveis à operação do **PARANOÁ SHOPPING**, excluindo os contratados pelos **LOCATÁRIOS** para exercer atividades em suas respectivas lojas;
- 18.3.5.** Levantamento das necessidades de materiais, equipamentos e utilidades a adquirir para o funcionamento dos serviços;
- 18.3.6.** Contratar serviços de terceiros, sem vínculo empregatício, pessoa física ou jurídica, para desenvolver atividades pertinentes à operação do **PARANOÁ SHOPPING**.
- 18.3.7.** Implantação do sistema contábil, financeiro e de controle;
- 18.4.** Todas as despesas gerais, encargos e tributos que incidem ou venham a incidir sobre o **PARANOÁ SHOPPING** exceto a contribuição do Fundo de Reserva, serão acrescidos da taxa de administração.

Brasília/DF, 16 de setembro de 2017.

LOCADORA

LOCATÁRIA