

**NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DOS CONTRATOS DE
LOCAÇÃO E OUTROS PACTOS DOS SALÕES COMERCIAIS SITUADOS
NO SHOPPING CENTER UBERABA**

JAGUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à Rua Varginha , n. 300 em Uberaba-MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.375.614/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de LOCADORA, estipula as seguintes NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E OUTROS PACTOS DOS SALÕES DE USO COMERCIAL (SUCs) situados no SHOPPING CENTER UBERABA, que constituirão parte integrante do CONTRATO DE LOCAÇÃO a ser firmado com pessoa física ou jurídica que exercerá no referido SALÃO DE USO COMERCIAL (SUC) do SHOPPING CENTER UBERABA, atividades comerciais e/ou de prestação de serviços.

I - DAS DEFINIÇÕES

1. A fim de simplificar as referências feitas neste instrumento e no CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTROS PACTOS, atos, fatos, bens e pessoas que forem partes nas relações jurídicas, são estabelecidas as definições abaixo que, sempre que grafados em caixa alta, terão os significados seguintes:
 - 1.1. LOCADORA OU EMPREENDEDORA:
JAGUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 - 1.2. ADMINISTRADORA:
JAGUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ou pessoa física ou jurídica por ela indicada para administrar o Shopping.
 - 1.3. LOCATÁRIA ou LOJISTA: É a pessoa física ou jurídica que vier a locar quaisquer dos SALÕES DE USO COMERCIAL
 - 1.4. PARTES: São a LOCADORA e a LOCATÁRIA
 - 1.5. SALÃO DE USO COMERCIAL, SUC ou, simplesmente, SALÃO: É o espaço físico, “ad corpus”, tal como individualizado na planta, destinado a cada ramo de atividade. Cada unidade de locação não se confunde com a acepção traduzida pelo vocábulo “LOJA”, quando tomada isoladamente, uma vez que é parte inseparável de um todo harmônico.

- 1.6. **CADERNO DE OBRIGAÇÕES** da LOCADORA e das LOCATÁRIAS para instalação dos SALÕES DE USO COMERCIAL ou, simplesmente, **CADERNO DE OBRIGAÇÕES**: É o Caderno de Obrigações da LOCADORA e LOCATÁRIA, anexo ao CONTRATO, que menciona as obrigações e encargos de cada uma das PARTES, na fase de instalação dos SUCs do SHOPPING CENTER UBERABA.
- 1.7. **SHOPPING CENTER UBERABA** ou, simplesmente, **SHOPPING**: É a edificação que contem SUCs, integrados para funcionar dentro dos padrões conhecidos internacionalmente como Shopping Center, e que objetiva congrega, num mesmo local, o número adequado de atividades, combinadas tecnicamente de forma harmônica (“tenant-mix”).
- 1.8. **DENOMINAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**: É a denominação escolhida pela LOCATÁRIA e aprovada pela LOCADORA que será atribuída ao SUC;
- 1.9. **FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING CENTER UBERABA** ou, simplesmente, **FUNDO**: É o Fundo de Promoções Coletivas da Associação dos Lojistas do Shopping Center, constituído das contribuições dos lojistas e da LOCADORA, regido pelas normas estabelecidas no Estatuto daquela Associação.
- 1.10. **VENDAS BRUTAS**: Abrange o valor total das operações provenientes da venda de bens e/ou serviços, realizados pela LOCATÁRIA, excluindo-se somente as devoluções em dinheiro ou em mercadoria e os descontos incondicionais concedidos e os valores dos acréscimos de financiamento, cobrados nas vendas a prazo, decorrentes de financiamento próprio ou de sociedade financeira, quando adicionados aos preços de venda de mercadorias bens ou serviços. Para os efeitos estabelecidos nesta cláusula incluem-se, em cada mês, as receitas que se tornem jurídica ou economicamente adquiridas pela LOCATÁRIA, embora possam não ter sido recebidas financeiramente, tais como as vendas a prazo. O valor das operações abrange todos os negócios realizados no SUC ou nele iniciados, concluídos, encaminhados ou preparados, qualquer que seja a forma das operações realizadas e não importando o lugar e o local da entrega ou da tradição das mercadorias ou da execução dos serviços contratados. No valor das VENDAS BRUTAS inclui-se imposto não cumulativo ou outro qualquer que integre o preço das mercadorias e/ou serviços.
- 1.11. **DEVOLUÇÕES EM DINHEIRO OU MERCADORIAS**: Correspondem à anulação de valores registrados como receita bruta de vendas e/ou serviços.
- 1.12. **DESCONTOS INCONDICIONAIS**: São parcelas redutoras dos preços de vendas, quando constarem da nota fiscal de venda de bens ou de serviços e não dependerem de evento posterior.

- 1.13. ATIVIDADE COMERCIAL e/ou PRESTAÇÃO DE SERVIÇO ou RAMO DE NEGÓCIO: É a principal atividade do negócio a que se obriga a LOCATÁRIA de cada um dos SUCs, bem como cada uma das atividades complementares que ao mesmo possa ser obrigatoriamente atribuída no planejamento técnico do SHOPPING, sempre respeitadas as disposições contratuais e a orientação da LOCADORA.
- 1.14. FIADOR: É o garantidor, solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas pela LOCATÁRIA, que renuncia a todos os privilégios e benefícios legais.
- 1.15. ESCRITURA DECLARATÓRIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES REFERENTES À LOCAÇÃO, USO E FUNCIONAMENTO DO SHOPPING, ou simplesmente ESCRITURA: é a declaração registrada em cartório, pela JAGUARA para instituir os seus direitos e obrigações, uniformizar e simplificar o funcionamento e administração do SHOPPING CENTER UBERABA.
- 1.16. ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING CENTER UBERABA: É uma sociedade civil, sem fins lucrativos, que cumprirá as suas finalidades, de acordo com seu Estatuto.
- 1.17. MÊS: Para efeito de pagamento do aluguel, dos encargos e despesas decorrentes da locação e entrega do formulário, previsto no item 9.4 das NORMAS GERAIS, considera-se o mês calendário.
- 1.18. CONTRATO: É o Contrato de Locação e Outros Pactos dos Salões Comerciais do SHOPPING CENTER UBERABA.
- 1.19. NORMAS GERAIS: São estas Normas Gerais Complementares dos Contratos de Locação e Outros Pactos dos Salões Comerciais do SHOPPING CENTER UBERABA, que são parte integrante do CONTRATO.
- 1.20. REGIMENTO INTERNO: São as Normas Complementares e regulamentarias necessárias ao perfeito funcionamento do SHOPPING.

II - DO IMÓVEL, SUA CONSTRUÇÃO E DESTINAÇÃO

2. A LOCADORA construirá, no terreno de sua propriedade localizado na Av. Santa Beatriz, n.1.501, na cidade de Uberaba-MG, na medida em que for conveniente, um prédio que se denominará SHOPPING CENTER UBERABA, a seguir mencionado, simplesmente, como SHOPPING, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.
- 2.1. A finalidade de um Shopping Center, como é universalmente identificado, é congrega, num mesmo local, o número adequado de atividades

empresariais, distribuindo os diferentes ramos do comércio e serviços segundo uma planificação técnica, precedida de acurados estudos sobre as preferências e vocações do consumidor, visando a dar a este o maior conforto e o máximo estímulo, facilitando-lhe a escolha e a aquisição. Assim, a LOCATÁRIA, formal e expressamente, declara aceitar os princípios que regem o funcionamento do SHOPPING, concordar com as disposições constantes destas NORMAS GERAIS e aceitar, no momento e para o futuro, a orientação da LOCADORA na administração do SHOPPING, inclusive quanto à mudança de qualquer SUC e atualização do plano de distribuição de atividades (“tenant-mix”).

III - DAS MODIFICAÇÕES DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO

- 3.1. A LOCADORA se reserva o direito de, respeitada a finalidade para que destina o SHOPPING, livremente alterar, quando lhe convenha, o projeto aprovado, no que concerne à locação do prédio, expansão e instalação de uso geral, locais para estabelecimento e acesso de veículos, carga e descarga de mercadorias ou quaisquer outras dependências de uso comum.
- 3.2. Quando impostas pelos poderes constituídos ou concessionários de serviços públicos ou quando ditadas por motivo de ordem técnica, poderão também ser feitas modificações no projeto estrutural de construção, bem como nos SUCs, inclusive com a inclusão de novos elementos,.

IV - DAS FINALIDADES DESTAS NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES

- 4.1. Estas NORMAS GERAIS contem cláusulas comuns a todos os CONTRATOS com o escopo de uniformizá-los, de modo que tudo que nelas se contem integra o referido CONTRATO como se nele estivessem fielmente transcritas.
- 4.2. As regras de aplicação destas NORMAS GERAIS estão estabelecidas na Cláusula Doze do CONTRATO.

V - DOS PROJETOS PARA OS SALÕES COMERCIAIS

- 5.1. Os SUCs a serem dados em locação terão, em princípio, as medidas, áreas e localização constantes das plantas de execução do projeto.
 - 5.1.1. As variações para mais e para menos que, por ventura, tenha o SUC, objeto do CONTRATO, no ato de sua entrega, não invalida o CONTRATO, porque a locação é ajustada “ad corpus”. Neste caso, em substituição àquela fornecida quando da assinatura do CONTRATO, será elaborada planta específica que, rubricada pelas PARTES, passa a integrar o CONTRATO.
 - 5.1.1.1. Ocorrendo a hipótese do subitem anterior, em variações superiores a 10% (dez por cento) seja por aumento da área, seja

por sua diminuição, as condições desta locação serão alteradas tão somente no que tange ao preço.

- 5.1.2. A LOCADORA entregará o SUC À LOCATÁRIA, nas condições descritas no CADERNO DE OBRIGAÇÕES.
- 5.2. A LOCATÁRIA, até 90 dias antes da data marcada para inauguração do SHOPPING, deverá apresentar à LOCADORA, para exame e aprovação, todos os projetos mencionados no CADERNO DE OBRIGAÇÕES, elaborados por profissionais capazes e idôneos, quando não profissionais indicados pela LOCADORA por exigência técnica do CADERNO DE OBRIGAÇÕES.
 - 5.2.1. A aprovação pela LOCADORA, dos projetos de que trata este item, diz respeito apenas à integração desses projetos aos projetos do SHOPPING e não substitui a sua aprovação por parte das autoridades públicas e das concessionárias de serviços públicos, o que deve ser providenciado pela LOCATÁRIA.
- 5.3. As obras nos SUCs só poderão ter início após aprovação dos projetos acima pela LOCADORA, pela Prefeitura e pelos órgãos competentes.
- 5.4. A LOCADORA se compromete a examinar os projetos a que alude o item 5.2., bem como a formular as exigências cabíveis, no prazo de 10 (dez) dias, prorrogáveis por mais 10 (dez) dias a contar da data do recebimento dos documentos referidos no mencionado item 5.2.
- 5.5. Se a LOCADORA não formular nenhuma exigência nos prazos estabelecidos no item 5.4., os projetos apresentados para seu exame serão considerados tacitamente aprovados, condicionados à aprovação das autoridades competentes.
- 5.6. As exigências formuladas por escrito pela LOCADORA, decorrentes de projetos a ela submetidos pela LOCATÁRIA, deverão ser atendidas em até 10 (dez) dias após sua formulação.
- 5.7. Os projetos de que trata o item 5.2. deverão ser entregues à LOCADORA em 3 (três) vias, retendo a LOCADORA duas vias de cada documento aprovado e devolvendo uma via à LOCATÁRIA, com a declaração por escrito de que foi aprovado.
- 5.8. As locações contratadas após 120 dias antes da data marcada para inauguração do SHOPPING, terão o prazo para apresentação do projeto determinado em seus respectivos CONTRATOS.

VI - DAS OBRAS NOS SALÕES COMERCIAIS

6.1. A fim de preservar o controle geral e único sobre todas as obras realizadas no SHOPPING e a segurança do prédio, bem como para garantir a sua inauguração e o início do exercício das atividades comerciais nos prazos previstos, a LOCADORA se reserva o direito de, através de construtora, ou de prepostos seus, fiscalizar as obras executadas pelas empresas empreiteiras indicadas pela LOCATÁRIA, podendo exigir a substituição das que, a seu critério, considere tecnicamente inidôneas ou inconvenientes.

6.1.1. A fiscalização procedida pela LOCADORA se destinará exclusivamente a evitar o descumprimento destas NORMAS GERAIS, não se fazendo permanente e, portanto, não excluindo a responsabilidade da LOCATÁRIA pelo uso de materiais e técnicas inadequadas.

6.2. A LOCATÁRIA deverá executar, às suas expensas, todas as obras concernentes à implantação do SUC, tais como, mezanino, decoração, elementos de vedação, instalações elétricas e hidráulicas, instalações complementares de ar condicionado que não estejam a cargo da LOCADORA, exaustão mecânica, sistema de extintores e quaisquer outras úteis e necessárias ao seu funcionamento e sob sua inteira responsabilidade, de acordo com projetos próprios, de forma a ser inaugurado na data prevista para inauguração do SHOPPING.

6.3. Imediatamente após o recebimento da competente comunicação da LOCADORA, entregando o SUC, e até 10 (dez) dias contados da mesma, a LOCATÁRIA deverá iniciar todas as obras necessárias ao acabamento e decoração do SUC.

6.3.1. A LOCATÁRIA deverá concluir todas as obras de alvenaria ou similar do SALÃO e outras que envolvam massa de cimento ou tijolo, até 60 (sessenta) dias antes da inauguração do SHOPPING.

6.3.2. A LOCATÁRIA deverá concluir todas as obras que envolvam marcenaria ou serralheria até 30 (trinta) dias antes da inauguração do SHOPPING.

6.3.3. A LOCATÁRIA deverá concluir todas as obras de instalações elétricas, hidráulicas, ar condicionado e ventilação mecânica e sistema de prevenção e alarme de incêndio até 15 (quinze) dias antes da inauguração do SHOPPING, de forma a permitir o exame, pela LOCADORA, da execução dessas instalações, visando a segurança da construção, sob pena de arcar com ônus referentes aos danos causados ao prédio em decorrência da má qualidade daqueles serviços.

6.3.4. A LOCATÁRIA deverá concluir todas as obras de esquadrias, forro e piso até 15 (quinze) dias antes da inauguração do SHOPPING.

6.3.5. A LOCATÁRIA deverá concluir todas as obras de instalação e decoração até 05 (cinco) dias antes da inauguração do SHOPPING de modo a estar o SUC pronto para ser inaugurado.

6.4. Em face da quantidade e diversidade das obras das instalações comerciais, da complexidade da administração conseqüente à execução simultânea de serviços, e do regime diverso das suas contratações, fica estabelecido que a LOCATÁRIA se obriga a respeitar as disposições abaixo e se responsabiliza pelos encargos seguintes:

- a) permitir livre acesso, à obra dos fiscais da LOCADORA ou seus prepostos e atender às suas exigências;
- b) designar a pessoa responsável para manter entendimento com a LOCADORA e sua fiscalização;
- c) respeitar os locais indicados pela LOCADORA para depósito de materiais destinados à obra de suas instalações;
- d) respeitar o horário de trabalho fixado pela LOCADORA na obra de instalação de sua loja e as respectivas limitações legais, bem como assumir a responsabilidade exclusiva por eventuais infrações;
- e) providenciar a identificação dos operários que trabalharão na obra através da forma a ser estabelecida pela LOCADORA;
- f) responsabilizar-se por danos causados em bens da LOCADORA ou de terceiros;
- g) executar, para fechamento da obra de instalação do SUC, tapumes de acordo com modelo a ser indicado pela LOCADORA;
- 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 a empreiteiros que acarretem danos ou prejuízos à LOCADORA ou a terceiros, promovendo por sua exclusiva conta os seguros necessários;
- i) obedecer às determinações e normas editadas pela LOCADORA na execução dos serviços do seu SUC, bem como indenizá-la nas despesas de consumo de água , energia elétrica e retirada de entulhos;

6.5. Caberá à LOCATÁRIA as providências necessárias à obtenção de alvará de localização, de tal sorte que , antes da data prevista para a inauguração do SHOPPING , inexistam qualquer obstáculo ao pleno funcionamento do SUC.

VII - DA UTILIZAÇÃO DOS SALÕES COMERCIAIS

7.1. Em cada SUC será desenvolvido obrigatoriamente o ramo de negócios que for definido no CONTRATO e, a não ser mediante autorização expressa e por escrito da LOCADORA, deve a LOCATÁRIA, exercer a destinação prevista e respeitar o uso comercial atribuído ao SUC, considerando o plano geral da distribuição de atividade (“tenant-mix”), planejamento técnico e a sua integração harmônica no SHOPPING. Desta forma a LOCATÁRIA declara aceitar que o SUC que lhe é locado se constitui em parte integrante do SHOPPING e que o seu uso estará limitado às normas e Regimentos inerentes àquele. Constituem-se, exemplificativamente, em normas adotadas pelo SHOPPING, as seguintes:

- a) os padrões ético-comerciais que impeçam a prática de atos contrários aos costumes usualmente adotados pela comunidade onde o SHOPPING se integra;
- b) os padrões de sinalização que a LOCADORA vier a adotar para o SHOPPING ;
- c) os padrões visuais e auditivos que a LOCADORA adotar, a fim de evitar que causem incômodo às LOCATÁRIAS vizinhas ou outros, ou que prejudiquem o fluxo de público aos SUCs;

7.1.1. A LOCATÁRIA não usará ou não permitirá a utilização, ainda que gratuitamente, do SUC, ou de parte dele, para finalidade diversa da contratualmente determinada, mesmo que beneficente, religiosa, política, cultural ou esportiva, salvo se prévia e expressamente autorizado por escrito pela LOCADORA.

7.2. O alvará de localização requerido pela LOCATÁRIA às autoridades públicas, só poderá conter as atividades contratualmente obrigatórias e determinadas para o SUC, mesmo quando o objeto social previsto no respectivo contrato, estatuto social ou firma individual seja mais amplo.

7.3. A LOCATÁRIA se compromete a vender no SUC suas mercadorias e/ou serviços por preços iguais ou inferiores aos cobrados em outras lojas que tenha ou venha a ter em Uberaba-MG.

7.4. Em nenhuma hipótese, poderão desenvolver-se no SUC atividades de:

- a) vendas de artigos de segunda-mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio ou estoques provenientes de falências, sem autorização expressa e por escrito da LOCADORA, em cada caso;
- b) leilões ou procedimentos semelhantes, salvo se previamente autorizados pela LOCADORA, na forma acima;

- c) negócios que , devido aos métodos empregados no seu desempenho, possam prejudicar, contribuir para reduzir o padrão, ou por qualquer forma, afetar, segundo o entendimento da LOCADORA, o padrão de comércio ali exercido pelas demais LOCATÁRIAS;
- d) atividade de qualquer natureza, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadoria ou prestação de serviço, que utilize procedimentos publicitários ou mercantis inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar ou assemelhar-se à concorrência desleal;
- e) venda, ainda que por catálogos ou simplesmente mostruários, de mercadorias não incluídas no ramo comercial contratualmente determinado.

7.4.1. A LOCATÁRIA obriga-se:

- a) mencionar, em toda e qualquer publicidade por ela feita, quando constar o endereço do SALÃO, o nome do SHOPPING como endereço do SUC, vedado o uso de qualquer outro nome, em substituição;
- b) não empregar ardil ou artifício destinado a transferir para outros estabelecimentos, seus ou de terceiros, os lançamentos correspondentes às vendas agenciadas ou iniciadas no SUC;
- c) não utilizar o SUC para a venda de produtos e serviços que não sejam relacionados com o ramo de negócio obrigatório;
- d) não ultrapassar a capacidade de carga de energia elétrica prevista para o SUC, e constante do CONTRATO;
- e) não alterar a DENOMINAÇÃO DO ESTABELECIMENTO, sem a prévia concordância por escrito da LOCADORA;
- f) manter obrigatoriamente em uso, nos horários de funcionamento do SHOPPING, as instalações de iluminação do SALÃO, vitrines e letreiros, instalações de ar condicionado e outros necessários ao conforto e à segurança do público frequentador do SHOPPING .

7.5. A LOCATÁRIA não praticará ato ou exercerá atividade ainda que esporádica, capaz de danificar o respectivo SUC, o prédio e as partes comuns, ou que seja prejudicial ao sossego, à saúde, ao patrimônio e ao comércio das demais LOCATÁRIAS.

7.6. A LOCATÁRIA se responsabiliza em relação aos seus empregados, dependentes e prepostos, a fim de que observem com fidelidade as normas contidas nos itens 7.4 e 7.5 destas NORMAS GERAIS.

- 7.7. É proibido o uso de fogões ou assemelhados, bem como de qualquer aparelho que produza fumaça ou odores no interior do SALÃO, sob pena de multa diária equivalente a 10% (dez por cento) do “aluguel mensal mínimo”, vigente à época da infração, até que tais fogões ou aparelhos sejam retirados e desfeitas as obras eventualmente feitas para sua instalação ou uso.
- 7.7.1. Excluem-se desta proibição os SALÕES destinados à exploração do comércio de refeições no projeto original de arquitetura do SHOPPING.
- 7.8. Não terá a LOCATÁRIA exclusividade para exercer no SHOPPING atividades previstas no CONTRATO, razão porque não poderá reclamar quanto à existência, em outros SUCs, de comércio ou atividades igual, parecida, congênere ou similar a que desempenha e que exista ou venha a existir no SHOPPING.
- 7.9. A LOCATÁRIA, seus empregados, dependentes 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 as normas e Regimentos adotados pelo SHOPPING.
- 7.10. A administração e as atividades referentes ao comércio desempenhado pela LOCATÁRIA deverão situar-se dentro do respectivo SUC.
- 7.11. A LOCATÁRIA somente poderá organizar, guardar ou estocar em seu SUC, os artigos, produtos e mercadorias destinados a nele serem comercializados, devendo preservar, por ocasião de estocagem, guarda ou armazenamento das mercadorias, a existência de vãos livres para a circulação de pessoas
- 7.12. É proibida a permanência de botijões de gás nos SALÕES, seja para utilização no local, seja para mero depósito.
- 7.13. A LOCATÁRIA deverá desempenhar suas atividades na totalidade do respectivo SUC, durante o prazo de seu CONTRATO, com diligência e eficiência, através de equipes de vendas selecionadas, obrigando-se, outrossim, a manter a qualidade, espécie e preço que produzam resultado e atendam à demanda do público freqüentador do SHOPPING CENTER.
- 7.14. A LOCATÁRIA obriga-se a cumprir os horários estabelecidos pela LOCADORA, gerais ou particulares, ordinários ou extraordinários, diurnos e noturnos, para as atividades comerciais e/ou serviços em funcionamento no SHOPPING, inclusive para suprimento e expedição de mercadorias, a fim de não criar problemas no tráfego nas áreas de uso comum, respeitadas, em qualquer caso, as posturas municipais.
- 7.15. A LOCATÁRIA obriga-se a manter sua loja iluminada e suas vitrines arrumadas convenientemente nos dias em que o SHOPPING não funcionar

(feriados) e sempre que a LOCADORA determinar, nos horários fixados para visitação do público e funcionamento das atividades que não sofram restrições (“window-shopping”)

- 7.15.1. O descumprimento dos horários previstos nos itens 7.14 e 7.15, mediante qualquer ação ou omissão por parte da LOCATÁRIA, ainda que no mesmo dia, mas em condições de tempo não subsequentes, implicará no pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do “aluguel mensal mínimo” vigente, para cada infração.
- 7.16. A LOCATÁRIA deverá manter, ininterruptamente, o seu SUC em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas, acessórios, equipamentos, benfeitorias, iluminação e aparelhos elétricos, instalações sanitárias e hidráulicas, ar condicionado, ventilação, fazendo executar pinturas periódicas de modo a mantê-lo em perfeito estado para devolvê-lo, no término da locação, em condições de ser imediatamente ocupado, e, quando for o caso, executar por conta própria, através de mão-de-obra qualificada, aprovada previamente por escrito pela LOCADORA, a manutenção preventiva e corretiva de sistemas de exaustão destinados a evitar o escapamento de fumaça e/ou gorduras.
- 7.17. Todo o lixo, detrito e refugo deverão ser depositados no local, no tipo de recipiente e nos horários determinados pela LOCADORA.
- 7.18. Após a inauguração do SHOPPING todas as obras, benfeitorias ou alterações de que necessitar o SUC serão executadas e pagas pela própria LOCATÁRIA, mas dependerão, se for o caso, da autorização das autoridades competentes e sempre da prévia e expressa autorização escrita da LOCADORA, à vista do projeto e especificações que lhe forem apresentados, estando a aprovação sujeita ao disposto no item 5.2. e seguintes, devendo sua execução processar-se sem causar transtorno, incômodo ou prejuízo para o SHOPPING e para os demais SUCs.
- 7.19. A LOCATÁRIA não poderá, em hipótese alguma, alterar a numeração de seu SUC, subdividi-lo, agrupá-lo, alterar-lhe a destinação contratual, nem trocá-lo, porque a disposição dele é o ramo de negócio que lhe foi atribuído e obedece o plano elaborado sobre minuciosos estudos, objetivando o sucesso harmonioso de todo o empreendimento.
- 7.20. A LOCATÁRIA não instalará ou depositará, sem prévio e exposto consentimento por escrito da LOCADORA, no SUC, qualquer maquinaria, equipamento, artigo ou mercadoria que, devido ao seu peso, tamanho, forma, dimensão ou operação possam causar danos a qualquer parte do SHOPPING e/ou ultrapasse a carga útil ou acidental de 500 (quinhentos) quilos por metro quadrado, na qual estão incluídos, também o peso próprio e a sobrecarga do mezanino, ou que provoque vibração prejudicial à estrutura do prédio.

- 7.21. A desobediência à determinação contida no item anterior sujeitará o Locatário faltoso à imediata retirada da instalação feita, sem prejuízo de responder o Locatário pela multa diária igual ao valor de 500 (quinhentas) UFIRs, ou a unidade pública equivalente que a venha substituir, e pelas perdas e danos decorrentes da infração cometida.
- 7.22. A LOCATÁRIA, de acordo com o disposto no item 7.1, letra “c”, não instalará em qualquer dependência do SHOPPING , nenhum alto-falante, televisão, fonógrafo ou aparelho de som. Não poderá também instalar ou utilizar qualquer sistema de som, ainda que dentro do SUC, que não seja aprovado previamente e por escrito pela LOCADORA, de modo a não ser ouvido fora do SUC onde for instalado. A não abstenção do ato acima por parte da LOCATÁRIA, implicará na cominação de multa diária equivalente a 10% (dez por cento) do aluguel devido. O pagamento da multa nem por isso exime a regularização da situação, ficando a LOCATÁRIA sujeita ainda à rescisão do CONTRATO e à apuração de perdas e danos.
- 7.23. Depois de transcorrida a data ajustada para a inauguração do SUC, não poderá este, salvo previsão contratual ou autorização específica por escrito da LOCADORA, permanecer fechado, interrompendo o seu funcionamento, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, sob pena de rescindir-se o CONTRATO.
- 7.23.1. Para os efeitos previstos neste item, considera-se interrupção de funcionamento, caracterizando infração do CONTRATO, não apenas o fechamento físico do SUC, mas também, a diminuição de atividade comercial e/ou de prestação de serviços, que corresponder a um faturamento durante 3 (três) meses consecutivos inferior a 30% (trinta por cento) , corrigido pelo índice de correção do aluguel, da média apurada nos seis meses anteriores. Na apuração da diminuição de atividade comercial e/ou de prestação de serviços, não será computado, para qualquer efeito, o mês de dezembro.
- 7.23.2. Se a LOCATÁRIA , visando impedir a integralização dos três meses previstos neste item, retornar o ritmo normal de suas atividades por menos de 6 (seis) meses, voltando a reduzi-lo a seguir, somar-se-ão aos prazos de diminuição de movimento para os efeitos ali previstos.
- 7.24. Levando em conta que é função da LOCATÁRIA colaborar com todos os demais LOJISTAS do SHOPPING na atuação e bom serviço ao público consumidor, será razão para rescisão do CONTRATO uma venda mensal no SUC, inferior a 40% (quarenta por cento) do volume necessário para o pagamento do “aluguel mensal mínimo” ao aplicar o aluguel previsto na cláusula sexta do CONTRATO.

- 7.25. Finda a locação a LOCATÁRIA será obrigada a entregar as chaves do SUC à LOCADORA , a fim de que esta verifique o seu estado no tocante à conservação do imóvel e funcionamento dos aparelhos e instalações existentes, sendo certo que enquanto não for colocado em estado de imediata ocupação, responderão à LOCATÁRIA e os fiadores pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à LOCAÇÃO, inclusive aluguel, tributos, seguros, despesas e demais encargos referentes à locação e outras avenças , sem prejuízo da obrigação de ressarcir eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa. As benfeitorias necessárias e úteis incorporar-se-ão ao imóvel, da mesma forma quanto às benfeitorias voluptuárias, instalações ou decorações, sendo que estas poderão ser removidas desde que não causem dano ao imóvel.
- 7.26. A LOCADORA poderá, sempre que necessário, ingressar no SUC para realizar, por imposição de ordem técnica, reparos e modificações nas instalações em geral, mesmo que a origem desses reparos seja em outro SUC, não caracterizando, tal procedimento, turbação à posse exercida pela LOCATÁRIA, nem ensejando reivindicações de indenizações de qualquer natureza ou de redução de aluguéis, encargos e despesas previstos no CONTRATO.
- 7.26.1 A LOCADORA poderá, também, sempre que julgar necessário, vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se estão sendo cumpridas, pela LOCATÁRIA, todas as obrigações decorrentes do CONTRATO.
- 7.26.2 O ingresso de que trata este item se fará em horário que não prejudique a LOCATÁRIA na prática do seu comércio, salvo em caso de emergência, quando o ingresso será imediato.
- 7.27. A LOCATÁRIA obriga-se a cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando ciência à LOCADORA, bem como a pagar as multas em que incorrer pela inobservância dessas determinações oficiais.
- 7.28. A LOCATÁRIA só usará , na fachada exterior do SUC, voltada para a área de circulação interna do público (‘mall ‘), letreiro de identificação que corresponda à denominação constante de seu respectivo CONTRATO, vedado o uso de luzes intermitentes ou com movimento, bem como propaganda de terceiros.
- 7.29. Na hipótese de desapropriação ou incêndio do imóvel ou de parte dele, ou ainda de todo ou parte do SUC, de modo a impedir ou dificultar a sua utilização compensadora, poderá a LOCADORA considerar rescindido o CONTRATO, sem que a LOCATÁRIA afetada por essa medida possa reclamar indenização. Caso seja possível o funcionamento do SHOPPING,

após as obras de reparo, o CONTRATO será considerado suspenso , enquanto perdurarem as obras.

VIII - DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E USO COMUM DOS SERVIÇOS

- 8.1. Todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, inclusive os locais para estacionamento, circulação, manobra e garagem para veículos destinados em geral às LOCATÁRIAS , seus empregados, dependentes, prepostos, agentes, clientes e ao público, estarão sujeitas à administração, disciplina e controle exclusivo da ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER UBERABA, doravante chamado simplesmente ADMINISTRADORA.
- 8.2. Para desempenhar as atribuições aludidas no item anterior, a ADMINISTRADORA terá o direito de, a qualquer momento, instituir , estabelecer e fazer cumprir normas e Regimentos, bem como alterá-los quando julgar conveniente.
- 8.3. A ADMINISTRADORA terá , também, o direito de construir, instalar, alterar e dispor das áreas de circulação do SHOPPING .
- 8.4. A construção, manutenção, fiscalização, alteração e conservação das áreas de circulação, dependências e instalações em geral, serão feitas sem quaisquer limites ou restrição pela ADMINISTRADORA, segundo seu exclusivo critério, seja diretamente, seja através de pessoas ou sociedades por ele contratadas.
- 8.5. Fora do horário comercial regulamentar, o ingresso da LOCATÁRIA e de qualquer outra pessoa no SHOPPING obedecerá as normas e Regimentos estabelecidos pela ADMINISTRADORA.
- 8.6. A carga e descarga de mercadorias de qualquer natureza só poderão ser feitas nos locais e nos horários estabelecidos pela ADMINISTRADORA.
 - 8.6.1. Todas estas mercadorias deverão ser integralmente seguradas pela LOCATÁRIA uma vez que a LOCADORA se exime de qualquer responsabilidade pelo extravio, deterioração, quebra, furto ou roubo das mesmas, ainda que por negligência, culpa, imperícia ou infidelidade de seus empregados ou de terceiros contratados.
- 8.7. Para administração e fiscalização da área de estacionamento, circulação, manobra de garagens para veículos, poderá a ADMINISTRADORA, desde que atendidos os interesses gerais, entre os quais ressaltar o funcionamento normal do SHOPPING.
 - a) modificar seus níveis, extensões, localização e disposições;
 - b) estabelecer e cobrar taxas de estacionamento;

- c) criar, emitir e controlar certificados de estacionamento gratuito para as LOCATÁRIAS, correndo por conta do interessado as despesas de emissão e as dela decorrentes;
- d) fechar parcialmente qualquer daquelas áreas;
- e) 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.

8.8. As paredes, tetos e demais espaços que dão para as áreas internas de passagem de pedestres poderão ser objeto de locação por parte da LOCADORA para publicidade, vitrines e unidades removíveis , excluídas as fachadas dos SUCs.

8.9. A LOCADORA poderá determinar, nas áreas de circulação do SHOPPING, locais para instalação de quiosques, stands e outras ocupações a serem por ela explorados, desde que não prejudiquem o planejamento e a integração harmônica do SHOPPING.

8.9.1. A LOCADORA assume, desde logo, o compromisso de obrigar os LOCATÁRIOS de quiosques a contribuir para as despesas comuns, previstas no Capítulo XI, destas NORMAS GERAIS, na proporção das áreas que ocuparem, bem como se filiarem a ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING CENTER, contribuindo para o FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS, na forma estabelecida em seu Estatuto.

8.9.2. Quando a locação for para ocupação temporária, tal como no caso de “stands” a LOCATÁRIA desses locais é isenta de pagamento das despesas comuns e não será filiada à ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS.

8.10. À LOCADORA fica assegurado o direito de autorizar a ocupação de espaços nas áreas de circulação, a título gratuito ou oneroso, desde que não prejudique o planejamento e a integração harmônica do SHOPPING. Os ônus ou vantagens das ocupações de que tratam este item serão suportados pela LOCADORA.

IX - DO ALUGUEL

9.1. A LOCATÁRIA pagará mensalmente, a título de aluguel, o valor resultante da aplicação do percentual constante do CONTRATO sobre as VENDAS BRUTAS.

9.1.1. O aluguel mencionado neste item não pode ser inferior ao “aluguel mensal mínimo” constante do CONTRATO, o qual será reajustado

na forma estabelecida no Parágrafo Terceiro e Quinto, da Cláusula Sexta do CONTRATO.

- 9.1.2. À falta de IGP, o cálculo do reajustamento do “aluguel mensal mínimo” será feito por um outro índice que o substitua, ou similar, que preserve o valor da moeda.
- 9.2. Qualquer diferença a maior ou a menor no reajustamento (Cláusula Sexta-Parágrafo Terceiro do CONTRATO) proveniente de erro de cálculo, deve ser restituída ou paga no prazo de 5 (cinco) dias, contados da apresentação do respectivo demonstrativo.
- 9.3. O valor correspondente ao aluguel devido, será sempre expresso em Reais e pago integralmente, não sendo admitido abatimentos, descontos e reduções ou complementações de qualquer natureza, salvo o disposto na Cláusula Sexta - Parágrafo Segundo e Quarto do CONTRATO.
- 9.4. A LOCATÁRIA deverá entregar à LOCADORA até o dia 3 (três) de cada mês, impreterivelmente, para efeito de cálculo de aluguel mensal, em formulário por esta padronizado, os dados referentes ao valor das VENDAS BRUTAS do mês anterior.
 - 9.4.1. A LOCATÁRIA, desde logo, nos meses em que deixar de entregar, devidamente preenchido, o formulário a que alude este item, no prazo assinalado, autoriza a LOCADORA a cobrar, no dobro, o aluguel mensal mínimo vigente, sem prejuízo do direito da LOCADORA apurar o valor as VENDAS BRUTAS no período omitido, para haver a diferença, se houver.
 - 9.4.2. Para melhor exercício do controle e fiscalização pela LOCADORA, fica a LOCATÁRIA obrigada a preencher o relatório de vendas diárias, em impresso padronizado pela LOCADORA, abrangendo vendas de uma semana, o qual deverá ser entregue, devidamente assinado, até o segundo dia útil, seguinte ao último lançamento, sob pena de multa diária de quantia equivalente a 10% do “aluguel mensal mínimo”.
- 9.5. Os formulários padronizados referentes ao valor das VENDAS BRUTAS da LOCATÁRIA, deverão ser assinados por ela ou por seu representante legal.
- 9.6. A prova do cumprimento das obrigações de pagamento em dinheiro, que incumbem à LOCATÁRIA, só será admitida mediante a apresentação de recibo firmado pela LOCADORA ou por preposto ou procurador devidamente credenciado.
- 9.7. O critério adotado pela LOCADORA para estabelecer o preço da locação, a forma adotada para cálculo de reajustes e os prazos fixados para o seu

pagamento, são condições básicas, fundamentais e imutáveis para o estabelecimento desta locação, bem como para eventual prorrogação, tácita ou consensual, recondução ou renovação judicial, acrescendo-se ainda que, nestes últimos casos, o “aluguel mensal mínimo”, a vigorar inicialmente, não poderá, em qualquer caso, durante o novo período locativo, ser inferior ao valor mais alto, dentre os seguintes:

- a) importância equivalente a 80% (oitenta por cento) da média dos aluguéis mensais efetivamente pagos nos últimos onze meses que antecederam o término do contrato, excluído o mês de dezembro, devendo tais aluguéis serem antes corrigidos, mês a mês, na forma estabelecida no Parágrafo Terceiro da Cláusula Sexta do Contrato, até o termo final do CONTRATO;
- b) importância equivalente a 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel à data do término do CONTRATO ou da sua renovação ou prorrogação;
- c) importância equivalente ao “aluguel mensal mínimo” vigente no último mês do prazo contratual, reajustado na forma estabelecida no Parágrafo Terceiro e Quinto da Cláusula Sexta do CONTRATO, até o termo final do CONTRATO e, a seguir, majorada em 15% (quinze por cento)

9.7.1. A avaliação do imóvel para obtenção do valor de que trata a letra “b” do item 9.7 será feita de comum acordo e, em não ocorrendo este, por arbitramento. Cada uma das partes nomeará um perito que, em caso de discordância, escolherá, com o outro, um terceiro para os fins desta avaliação, ajustando as partes, de modo irretratável e irrevogável, que aceitarão decisão desse arbitramento, o qual, em tudo, observará as normas de legislação processual brasileira. Divergindo os árbitros quanto à nomeação do terceiro, a avaliação do imóvel, para obtenção do valor de que trata a letra “b” acima, será feita por órgão competente, rateadas as despesas decorrentes em partes iguais.

9.8. O novo “aluguel mensal mínimo” resultante das disposições do item anterior, continuará a sofrer o mesmo processo de reajustamento previsto no Parágrafo Terceiro e Quinto da Cláusula Sexta do CONTRATO; durante a vigência do contrato de locação, no caso de renovação do mesmo.

9.8.1. O mesmo critério de majoração estipulado no item 9.7 será adotado em todas as prorrogações, reconduções ou renovações subsequentes que porventura venham a ocorrer.

9.9. Enquanto não determinado o novo valor do “aluguel mensal mínimo”, a vigorar durante o período relativo à renovação ou à prorrogação de locação, a LOCATÁRIA pagará a LOCADORA o aluguel fixado na

cláusula Sexta do CONTRATO, que não poderá ser inferior, no entanto, ao último aluguel mínimo vigente, reajustado na forma prevista do aludido CONTRATO e conforme a letra “c” do item 9.7 das NORMAS GERAIS.

9.10. Se a LOCADORA , a qualquer tempo, tolerar mora ou infração contratual do aluguel, se deixar de aplicar à LOCATÁRIA inadimplente ou faltosa alguma sanção em que haja incidido, se relevar falta praticada ou reduzir multa de encargo contratual, o precedente não poderá ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, nem legitimará aos fiadores do benefício à excludente do artigo 1503 do Código Civil, sendo considerado como liberalidade ela, LOCADORA, da qual nenhuma obrigação para si decorre, ressalvando-se ainda que, no caso de cobrança por erro do cálculo de valor a maior ou a menor do aluguel devido, caberá a qualquer das PARTES o direito de haver a diferença apurada.

9.11. Reconhecem as PARTES que o montante do “aluguel mensal mínimo” foi pactuado considerando-se nele não estarem integrados dos valores dos encargos e despesas decorrentes da locação (Cláusula Sétima do CONTRATO e Capítulo XI das NORMAS GERAIS) . Assim, caso venha a ocorrer alteração na legislação vigente que impeça a cobrança ou reembolso dos encargos e despesas referidas, a LOCADORA poderá recalcular o valor base do “aluguel mensal mínimo”, elevando-o para fazer face ao pagamento dos mesmos.

X - DA FISCALIZAÇÃO DO ALUGUEL APURADO COM BASE NAS VENDAS BRUTAS

10.1. Tendo em vista que o aluguel mensal é calculado sobre o movimento e vendas do SUC, a LOCATÁRIA reconhece que é um direito inquestionável da LOCADORA fiscalizar o que entender necessário para a verificação do valor das VENDAS BRUTAS da LOCATÁRIA, como previsto nos itens 9.4 e 9.5 destas NORMAS GERAIS podendo, inclusive:

- a) examinar a escrituração que a LOCATÁRIA deve manter, com observância de legislação comercial e fiscal, compreendendo livros, registros e documentos;
- b) proceder ao levantamento do inventário físico de mercadorias;
- c) acompanhar a entrada e saída de mercadorias do SUC ou de eventuais depósitos vinculados ao mesmo e de respectiva escrituração;
- d) examinar os respectivos documentos.

10.1.1. Fica, ainda, assegurado à LOCADORA o direito de manter, no interior do SUC, nos locais que entender convenientes, inclusive na “boca do caixa” , e pelo tempo que reputar necessário, quantos funcionários ou prepostos seus desejar, para acompanhar e apurar as vendas, podendo anotar todos os registros de caixa e os demais

dados ou elementos que julgar necessários, não podendo a LOCATÁRIA 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 turbação da atividade da LOCATÁRIA.

10.1.2. O exercício, pela LOCADORA, do direito de fiscalização das VENDAS BRUTAS declaradas pela LOCATÁRIA não justificará, em caso algum, a suspensão do pagamento do aluguel.

10.2. Os livros e documentos referidos no item 10.1. deverão encontrar-se à disposição da LOCADORA, no SUC ou onde for indicado pela LOCATÁRIA.

10.3. A LOCATÁRIA deverá manter, no mínimo, os seguintes livros, registros e documentos:

- a) diários;
- b) razão
- c) as fitas da caixa registradora, sejam permanentes ou provisórias;
- d) as notas fiscais e/ou talonários de venda e bens e/ou serviços, numerados e seriados;
- e) quaisquer registros de vendas e de pedidos de mercadorias feitos ou encaminhados direta ou indiretamente ao SUC;
- f) registro das devoluções de mercadorias;
- g) balancetes mensais;
- h) livros e registro de controle de inventário;
- i) as conciliações das contas bancárias com os respectivos extratos

10.4. A enunciação acima abrangerá também os sublocatários e ocupantes legítimos do SUC e tem mero caráter enunciativo podendo, pois, a LOCADORA servir-se de outros métodos adequados de fiscalização, se necessário.

10.5. A LOCADORA, seus representantes, procuradores e auditores, terão o direito de examinar todos os livros, registros e documentos que possibilitem, a juízo da LOCADORA, constatar no horário comercial, o montante das VENDAS BRUTAS da LOCATÁRIA.

- 10.6. A quitação mensal dada pela LOCADORA em relação aos aluguéis que lhe forem oferecidos pela LOCATÁRIA, não prejudicará os exames e fiscalização acima aludidos, nem a cobrança posterior das diferenças de aluguéis assim apurados.
- 10.7. Enquanto perdurar o CONTRATO, a LOCADORA, ou qualquer dos seus representantes, devidamente credenciados, têm livre acesso a todos os documentos e sistemas de controle referentes à contabilidade da LOCATÁRIA, sublocatária e ocupantes legítimos do SUC, conforme o disposto no item 10.2. e ainda que a escrituração seja feita por terceiros ou que esteja centralizada, juntamente com os movimentos de outros estabelecimentos pertencentes à firma ou sociedade LOCATÁRIA, fora do SHOPPING.
- 10.8. A LOCADORA poderá, a qualquer tempo, mandar fazer auditorias completas, correspondentes ao período de locação ou da parte dele.
- 10.9. Se for verificada qualquer diferença entre as VENDAS BRUTAS declaradas pela LOCATÁRIA e o apurado pela fiscalização da LOCADORA, constando-se, conseqüentemente, diferença no aluguel devido, essa diferença deverá ser paga acrescida de correção monetária, contada da data da ocorrência dessa diferença até o seu efetivo pagamento, o qual deverá ser efetuado no dia 5 (cinco) do mês calendário seguinte àquele em que for constatada a aludida diferença. Incidirão, igualmente, sobre o valor da diferença apurada e devidamente corrigida, as penalidades estabelecidas no item 16.3 destas NORMAS GERAIS e os custos incorridos pela LOCADORA para efetuar a fiscalização.
- 10.9.1. Se for apurada uma diferença média, no período examinado pela fiscalização da LOCADORA, superior a 2% (dois por cento) sobre as VENDAS BRUTAS informadas pela LOCATÁRIA, ainda que sem prejuízo do aluguel devido, o custo da fiscalização correrá às expensas da LOCATÁRIA.
- 10.10. O pagamento das diferenças de aluguéis eventualmente apuradas não exonerará a LOCATÁRIA, ou sublocatária ou ocupante legítimo, da responsabilidade contratual decorrente da infração eventualmente cometida.

XI - DOS ENCARGOS E DESPESAS DECORRENTES DA LOCAÇÃO

- 11.1. As despesas de custeio ou ordinárias, do SHOPPING, são todas aquelas que, por natureza e fim, sejam necessárias ao funcionamento, manutenção, conservação, vigilância e fiscalização dos bens de utilização comum, bem como, ainda, seguros, impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns, e serão suportadas pelos Locatários, rateadas na

proporção das áreas privativas de cada LOCATÁRIO, delas excluídas as áreas ainda não construídas, ou em construção e sem condições de uso.

§ 1º Não se incluem nas despesas comuns do SHOPPING, as que disserem respeito à promoção e publicidade, a serem suportadas pelo FUNDO.

11.2 A ADMINISTRADORA contratará, na forma que julgar adequada, os seguros contra incêndio das partes comuns (exceto fundações), com cobertura de riscos adicionais de explosão, por valores correspondentes aos de reposição desses bens; e seguro de responsabilidade civil do SHOPPING, pelos prejuízos que resultarem a terceiros da existência, uso e funcionamento das partes comuns e das atividades nelas exercidas, inclusive os que resultarem das obras necessárias à conservação dessas mencionadas partes comuns.

11.3. Cada Locatário, individualmente e às próprias expensas, contratará seguro de suas partes Privativas.

11.4. É vedado aos Locatários manter em suas unidades material explosivo e inflamável, dentre outros daqueles proibidos nas apólices de seguro de incêndio, de modo a minimizar seus riscos no local, obrigando-se, ainda, a cumprir as normas de prevenção de incêndio ditadas pelas autoridades competentes, ficando, desde logo, responsável pelo aumento de custos que venha por ato seu, acarretar no prêmio do seguro do prédio.

11.5. A responsabilidade por danos causados a terceiros pelo Locatário, seus prepostos e clientes, bem como em decorrência do uso de sua unidade e suas instalações é, exclusivamente, do Locatário, a quem cabe, portanto, o dever de indenizar de forma que, na hipótese de ser o Locatário chamado a Juízo para responder por tais danos, o Locatário, desde logo, se confessa pelo passivo a relação processual, obrigando-se, por isso a comparecer a Juízo para responder pela ação intentada.

11.6. Se houver sinistro total ou que destrua mais de dois terços das partes comuns, a ADMINISTRADORA dentro de 15 (quinze) dias tomará decisões pertinentes ao recebimento do seguro, reconstrução ou não do prédio e o que mais necessário for.

11.7 Todos os encargos e despesas, por mais especiais ou extraordinários que sejam, necessários ao funcionamento, administração, conservação, aprimoramento e modernização do SHOPPING, serão pagos pelos Locatários nas proporções convencionadas nos itens seguintes.

11.8. Tendo em vista a diversidade de uso e da forma de medição de serviços usufruídos pelos SALÕES DE USO COMERCIAL, os encargos e despesas mencionados no item anterior ficam divididos em quatro categorias:

GRUPO I - Os impostos, taxas municipais e estaduais e os seguros de edificação e equipamentos.

GRUPO II - As demais despesas com consumo e manutenção do ar condicionado destinados aos SALÕES DE USO COMERCIAL.

GRUPO III - As demais despesas destinadas à administração, funcionamento, limpeza, manutenção, conservação e segurança das partes comuns, inclusive estacionamento, bem como as pinturas periódicas das áreas de circulação e de uso comum, e as substituições de pisos desgastados pelo uso e outras similares.

GRUPO IV - As despesas de energia elétrica e gás canalizado de uso privativo do SUC

11.9 As despesas das categorias de que trata o item anterior serão rateadas da seguinte forma:

11.9.1 - as despesas do Grupo I, quando não individualizadas, serão rateadas de acordo com a proporção da área do SALÃO COMERCIAL em relação ao somatório das áreas de todos os SALÕES;

11.9.2 - as despesas do Grupo II serão rateadas de acordo com a potência do “fan-coil”, instalado em cada SUC, obrigatoriamente de acordo com o que for determinado no projeto estabelecido na oportunidade pela JAGUARA, em relação ao somatório da potência dos “fan-coils” de todos os SUCs em funcionamento, excetuando-se os que, por contrato, tem sistema independente de ar condicionado. As despesas com consumo e manutenção do ar condicionado destinado às galerias de circulação de público (“malls”) entretanto, serão rateadas de acordo com estabelecido no item 11.9.3 a seguir;

11.9.3 - as despesas do Grupo III serão rateadas levando-se em conta que os SALÕES de maior porte, proporcionalmente, usufruem benefícios menores que os demais SALÕES no uso das galerias de circulação de público (“malls”), não apenas pela menor relação de suas fachadas em proporção à sua área, como também porque são responsáveis pela atração maior de público do SHOPPING, bem como cinemas e áreas de brinquedos elétricos ou eletrônicos que, além dessas razões, só podem se instalar em SHOPPING se forem considerados como um investimento promocional para incrementar as vendas dos demais lojistas, e cuja viabilidade depende, fundamentalmente, de pequenos encargos de locação. . Por estas razões suas áreas serão consideradas com as seguintes reduções:

- a) de 20% (vinte por cento) quando tiverem áreas de 150 m² a 499 m²;
- b) de 30% (trinta por cento) quando tiverem áreas de 500 m² a 999 m²;
- c) de 40% (quarenta por cento) quando tiverem áreas de 1.000m² a 1.999 m²;
- d) de 50% (cinquenta por cento) quando tiverem áreas de 2.000m² a 2.999 m²;
- e) de 60% (sessenta por cento) quando tiverem áreas iguais ou superiores a 200m² e a relação entre a largura da fachada e a área total for igual ou menor de que 0,035;

- f) de 70% (setenta por cento) quando tiverem áreas iguais ou superiores a 3.000 m²; quando se tratar de cinemas e áreas de brinquedos elétricos ou eletrônicos, ou quando se instalarem na área do estacionamento, portanto, sem fachada para as galerias de circulação do público (mall), do SHOPPING.
- g) de 80% (oitenta por cento) quando tiverem a totalidade de suas áreas instaladas no 2º piso, portanto, sem fachada para as galerias de circulação do público (mall), ou para os estacionamentos do SHOPPING.

§1º. Assim, as despesas do Grupo III serão rateadas de acordo com a proporção da área do SALÃO COMERCIAL em relação ao somatório das áreas de todos os SALÕES depois das reduções aqui previstas.

11.9.4 - As despesas do Grupo IV serão rateadas de acordo com quantidade efetivamente consumida, aferida pelos medidores individuais de cada SUC.

11.9.5 - Fica desde já declarado que a ADMINISTRADORA estabelecerá critério diferenciado de rateio para as despesas com consumo e manutenção ao ar condicionado da Praça de Alimentação, considerando que a mesma será toda climatizada em proveito de todos os usuários do SHOPPING e que os LOJISTAS ali instalados não terão fan-coil nos SUC(s).

11.10. Considerando que os critérios de seleção dos SUCs para melhor composição do “tenant-mix” e que as eventuais substituições de LOJISTAS durante o funcionamento do SHOPPING podem provocar vacância de SUCs por motivos estratégicos, em benefício do desempenho do conjunto de lojas, fica convencionado que no caso de eventuais vacâncias de até 5% (cinco por cento) da totalidade das áreas dos SALÕES do SHOPPING, as despesas correspondentes serão absorvidas pelos LOJISTAS na proporção prevista no item 11.9.3

11.11 O pagamento referente ao rateio das despesas ordinárias deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) do mês em curso e o pagamento das despesas extraordinárias até 15 (quinze) dias após a data determinada pela ADMINISTRADORA, ou adicionadas às quotas ordinárias de rateio de despesas.

11.12 Os Locatários em atraso com o pagamento de suas contribuições pagarão uma multa de 2% a.m (dois por cento ao mês) sobre o montante em atraso, e juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento da contribuição, além da correção segundo índice de variação oficial. Na hipótese de ser necessária a contratação de serviços profissionais advocatícios para fazer valer qualquer das cláusulas estipuladas neste contrato, incidirão honorários advocatícios nos termos do Art. 20, parágrafo 3º. do Código Processo Civil e mais as despesas de custas necessárias ao procedimento adotado, e serão pagos pela parte infratora à parte prejudicada.

11.13 Se a ADMINISTRADORA a qualquer tempo, tolerar mora ou infração convencional ou legal, se deixar de aplicar ao inadimplente ou faltoso alguma sanção em que haja ele incidido, relevar falta praticada, ou reduzir multa ou encargo, conceder-lhe prazo adicional para o adimplemento de obrigação, se

praticar ou se abster de ato que importe em tolerância da falta, ou relevação da pena, isso não constituirá precedente, ou novação das normas convencionais ou regimentais infringidas, a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, sendo considerado como liberalidade de quem a praticou, pela qual poderá ser responsabilizado.

- 11.14 Todas as despesas com materiais, mão-de-obra, comum ou especializada, remunerações, honorários e demais, inerentes às tarefas e atribuições da LOCADORA, para funcionamento, administração, conservação, aprimoramento e modernização do SHOPPING serão pagas pelas LOCATÁRIAS, nas datas por ela fixadas, na proporção estabelecida no item 11.9.
- 11.15 Se o reembolso disser respeito a serviços desempenhados por empregados da LOCADORA, ou da ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER UBERABA, o mesmo deverá ser feito com o acréscimo dos encargos das leis trabalhistas.
- 11.16 A LOCADORA poderá exercer diretamente, ou por intermédio de pessoa física ou jurídica idônea, a administração do SHOPPING. Caso a administração não seja feita diretamente pela LOCADORA, todos os encargos e despesas previstos neste Capítulo, que incidam ou venham a incidir sobre o SHOPPING e os SUCs e incorridos em cada mês, serão acrescidos da remuneração da ADMINISTRADORA, na forma aprovada pela Assembléia Geral.
- 11.17 A LOCADORA, ou a ADMINISTRADORA, terá amplos poderes no exercício de sua função, inclusive para admitir e demitir empregados.
- 11.18 As despesas e custos que beneficiem apenas a algumas LOCATÁRIAS, só por estas serão pagos.
- 11.19 Trimestralmente, a ADMINISTRADORA colocará à disposição das LOCATÁRIAS balancetes das quantias arrecadadas e aplicadas.
- 11.20 No tocante ao seguro dos bens de propriedade da LOCATÁRIA, ou sob sua responsabilidade (estoque, móveis, utensílios, benfeitorias, instalações, valores, etc.), fica expressamente ressalvado que a LOCADORA está totalmente desobrigada de qualquer responsabilidade pela sua contratação, ficando a mesma sob inteiro arbítrio da LOCATÁRIA.

XII - DA GARANTIA

- 12.1. A fiança estipulada no CONTRATO será ampla e ilimitada, respondendo os fiadores solidariamente e por todas as obrigações da LOCATÁRIA, até que finda ou rescindida a locação com a restituição do SUC nas condições contratualmente estabelecidas.

- 12.2. Nos casos de morte, insolvência, alteração substancial do patrimônio, falência, incapacidade ou mudança de domicílio dos fiadores, a LOCATÁRIA deverá substituí-los no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da data em que for intimado a fazê-lo pela LOCADORA.
- 12.3. O não atendimento dessa intimação no prazo, submete a LOCATÁRIA à rescisão do seu CONTRATO sem indenização ou compensação alguma.
- 12.4. Os fiadores apresentados em substituição deverão ser idôneos e financeiramente capazes, à critério da LOCADORA.
- 12.5. Os fiadores, como decorrência das condições assumidas, declaram renunciar aos benefícios previstos nos artigos 1485, 1491, 1499 e 1504 do Código Civil e 261 e 262 do Código Comercial

XIII - DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO DOS SALÕES DE USO COMERCIAL

- 13.1. É expressamente vedado à LOCATÁRIA, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, ceder, transferir, sublocar ou emprestar , total ou parcialmente, a outrem, qualquer das áreas locadas, ou , de qualquer forma permitir a terceiros o uso das áreas locadas, sob pena de rescisão de pleno direito de locação, independente de prévia notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 13.2. Todas as solicitações de consentimento da LOCADORA para as cessões, sublocações 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 a eventuais garantias oferecidas, sendo de exclusiva competência da LOCADORA a decisão sobre essas matérias ou quaisquer outras que afetem as disposições e/ou garantias contratuais.
- 13.3. A autorização da LOCADORA será também necessária nos casos de qualquer mudança ou alterações feitas, de forma direta ou indireta, de metade ou mais do capital social votante da sociedade locatária ou que dela decorre a transferência do seu controle administrativo ou gerencial .
- 13.4. Desde que ocorra a expressa aquiescência por escrito da LOCADORA nos casos previstos nos itens 13.1 e 13.3 o cedente pagará à LOCADORA independente das outras obrigações em que a cessionária ficará contratualmente sub-rogada, uma taxa equivalente a 10 (dez) vezes o “aluguel mensal mínimo” vigente.

XIV - DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

- 14.1. A LOCATÁRIA obriga-se a atender, exclusivamente por sua conta, risco e responsabilidade, todas e quaisquer intimações e exigências das autoridades, acentuadamente as relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem pública, e, enfim, a posturas municipais, respondendo pelas multas e penalidades decorrentes do desatendimento das mesmas.
- 14.2. Quando as mencionadas intimações e exigências disserem respeito às áreas de circulação ou de uso comum, serão atendidas pela LOCADORA e as respectivas despesas pagas proporcionalmente pela LOCATÁRIA.
- 14.3. Sem que isto seja obrigação da LOCADORA, poderá ela, a seu critério, atender quaisquer intimações ou exigências de responsabilidade da LOCATÁRIA, cobrando desta as respectivas despesas.
- 14.4. A LOCATÁRIA se obriga a comunicar imediatamente, por escrito à LOCADORA, todas as intimações ou avisos que recebe das autoridades públicas e que possam de alguma forma afetar o exercício de sua atividade comercial ou repercutir, direta ou indiretamente, na operação e/ou conceito do SHOPPING.

XV - DO REGIMENTO INTERNO

- 15.1. A LOCADORA estabelecerá em Regimento Interno, todas as normas necessárias ao perfeito funcionamento e aprimoramento do SHOPPING.
- 15.2. O Regimento Interno considerar-se-á parte integrante e complementar do CONTRATO.
- 15.3. As normas regulamentares deverão ser respeitadas pela LOCATÁRIA, seus empregados, dependentes, prepostos, procuradores, fornecedores, usuários do SUC a qualquer título, sua clientela e pelo público freqüentador do SHOPPING.
- 15.4. O Regimento Interno poderá ser, sempre que necessário, alterado ou complementado pela LOCADORA ou pela ADMINISTRAÇÃO do SHOPPING.

XVI - DA RESCISÃO E DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO

- 16.1. Acarretarão a rescisão automática e de pleno direito do CONTRATO, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e da apuração de eventuais perdas e danos.
 - a) o não pagamento dos aluguéis, tributos, encargos, despesas gerais, seguro e todas as demais despesas inerentes à locação, e, ainda, da contribuição para o FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS, nos prazos contratuais ou nas datas fixadas pela LOCADORA, inclusive eventuais diferenças;

- b) o descumprimento dos prazos estabelecidos no CONTRATO e no Capítulo VI das NORMAS GERAIS;
 - c) a exclusão da LOCATÁRIA da Associação dos Lojistas do SHOPPING CENTER UBERABA;
 - d) a cessão , sublocação ou empréstimo do SUC.
- 16.2. O descumprimento, pela LOCATÁRIA, de qualquer das demais disposições enunciadas no CONTRATO, nas NORMAS GERAIS , na CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e no REGIMENTO INTERNO do SHOPPING , também, determinará a rescisão do CONTRATO, se a infração cometida não for sanada no prazo estabelecido na notificação que, com tal objetivo, a LOCADORA endereçar à LOCATÁRIA.
- 16.3. O não pagamento do aluguel e demais encargos supra mencionados nas datas fixadas, além da rescisão contratual por inexecução da obrigação, sujeitará a LOCATÁRIA às seguintes sanções:
- a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês e multa penal moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso.
 - b) reajustamento , até a data do efetivo pagamento, das quantias em débito, pela variação do IGP-DI (Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas), utilizada a mesma fórmula descrita no Parágrafo Terceiro da Cláusula Sexta do CONTRATO.
 - c) todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) , sobre o valor da causa.
- 16.4. Finda a LOCAÇÃO, seja por acordo, seja pelo término do prazo contratual, seja afinal, face à rescisão deste, a devolução do imóvel se fará em estrita observância do item 7.25 das NORMAS GERAIS.

XVII - DA MARCA E LOGOTIPO DO SHOPPING CENTER UBERABA

- 17.1. A LOCATÁRIA, enquanto durar a locação será permitido usar a marca e o logotipo do SHOPPING em todos os impressos, papéis, embalagens, publicidade, propaganda e promoções que utilize na forma indicada no REGIMENTO INTERNO do SHOPPING.

- 17.2. O uso facultado no item anterior poderá ser simultâneo com o de marcas, símbolos, nomes de fantasia e outras características próprias da LOCATÁRIA.
- 17.3. Fica facultado à LOCADORA, se assim julgar conveniente, alterar o logotipo, sem que em decorrência de tal procedimento caiba à LOCATÁRIA qualquer indenização.

XVIII - DO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS

- 18.1 Salvo disposição em contrário, expressa na escritura de compra e venda da fração ideal do terreno e/ou de SUC, fica o Locatário obrigado a se filiar à ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING, e contribuir para o Fundo de Promoções Coletivas.
- 18.2 Se filiado à ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING, o Locatário se obriga a respeitar e fazer cumprir seus Estatutos e pagar as importâncias mensais diretamente à ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING, até o dia 10 (dez) do mês em curso, juntamente com as quotas do rateio.
- 18.3 Ficarão isentos da obrigatoriedade de filiação à Associação de Lojistas do SHOPPING, os ocupantes de SUCs responsáveis pela atração maior de público do SHOPPING, tais como supermercados e lojas de departamento, além dos destinados a atividades promocionais, como cinema, brinquedos elétrico ou eletrônicos, pista de patinação, boliche, etc.

XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 19.1. A data de inauguração do SHOPPING CENTER UBERABA será definitivamente marcada com antecedência mínimo de 60 (sessenta) dias, mediante carta-circular da LOCADORA às LOCATÁRIAS.
 - 19.1.1. A carta-circular de que trata esta cláusula produzirá todos os efeitos previstos no CONTRATO, inclusive o de estabelecer a fixação do termo inicial, a partir de quando será devido o aluguel.
 - 19.1.2. Obriga-se a LOCADORA a avisar, por carta-circular, à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias, a data provável da inauguração, a ser confirmada dentro do item 19.1.

19.1.3. A LOCATÁRIA se obriga a participar da inauguração , abrindo suas portas e iniciando suas vendas na data e hora marcadas para as solenidades programadas e realizando a promoção e publicidade que lhe convier. Fica vedado à LOCATÁRIA a inauguração de seu negócio antes da inauguração do SHOPPING.

19.2. Toda a correspondência trocada entre as partes em razão do CONTRATO deverá ser encaminhada aos endereços constantes do CONTRATO.

19.2.1. Havendo mudança nos endereços acima mencionados, deverá o fato ser comunicado à outra parte no prazo de 3 (três) dias, sob pena de ser considerada entregue a correspondência enviada para o endereço antigo e produzir os efeitos estabelecidos no CONTRATO.