

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE SALÕES
COMERCIAIS DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, **CONDOMÍNIO CIVIL PRÓ-INDIVISO DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.102.436/0001-91, neste ato representado por seus procuradores, doravante denominado simplesmente **LOCADOR** e, de outro, como **LOCATÁRIA(O)**, a pessoa física ou jurídica nomeada na letra "B" do QUADRO RESUMO, parte integrante e complementar deste contrato, ambas as partes por seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos infra assinados, celebram o presente Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Salões Comerciais do Shopping Center Neumarkt Blumenau (doravante denominado simplesmente SHOPPING ou SHOPPING CENTER) e Outras Avenças que, regular-se-ão pelas seguintes cláusulas que mútua e reciprocamente aceitam e outorgam, a saber:

1. CLÁUSULAS, CONDIÇÕES E ANEXOS INTEGRANTES DESTES CONTRATO

Integram o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças, como se nele estivessem integralmente transcritos, para todos os fins de direito:

a) **NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DA LOCAÇÃO DOS SALÕES COMERCIAIS DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU**, de ora em diante designadas simplesmente de **NORMAS GERAIS**;

b) **CADERNO DE OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DO LOCATÁRIO PARA INSTALAÇÃO DOS SALÕES COMERCIAIS**, de ora em diante designado simplesmente **CADERNO DE OBRIGAÇÕES**;

c) **ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU** e assim doravante designado;

d) **ESTATUTO DO FUNDO DE PROMOÇÕES DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU** e assim doravante designado, que será aplicável entre as partes naquilo que não colidir com o presente instrumento e quadro resumo anexo, observado o disposto nas letras "J" e "K" do quadro resumo;

e) **MANUAL DE PROCEDIMENTOS DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU** e assim doravante designado;

f) **PLANTA** e,

g) **QUADRO RESUMO**

*Parágrafo Único: A(O) **LOCATÁRIA(O)** conforme as letras "B" e "C" do QUADRO RESUMO, declara expressamente conhecer e aderir, em todos os seus termos e*

condições, a tudo quanto consta dos documentos indicados nesta cláusula, reconhecendo que seu respeito e observância constituem condição da locação. A(O) LOCATÁRIA(O) recebe, neste ato, uma cópia dos documentos mencionados nas alíneas anteriores, valendo o presente instrumento como recibo.

1.1. Considerando a natureza da presente locação, a(o) **LOCATÁRIA(O)** declara expressamente:

- a) aceitar os princípios que regem os *shopping centers*, cuja finalidade é congrega, num mesmo local, grande número de atividades comerciais, distribuindo os diferentes ramos de comércio e de serviços, segundo uma planificação técnica precedida de estudos especializados sobre as preferências e vocações do consumidor, visando dar a este o maior conforto e o máximo de estímulo, facilitando-lhe a escolha e aquisição de produtos e serviços;
- b) concordar, cumprir e fazer cumprir as disposições constantes deste contrato, assim como dos demais documentos que integram o presente, especificados na cláusula 1ª e alíneas;
- c) aceitar, expressa e irrevogavelmente, no momento e para o futuro, a orientação do **LOCADOR**, na qual reconhece a capacidade para administração do SHOPPING, assegurando-lhe o direito de em função de eventuais necessidades de atualização da distribuição de atividades ("*tenant-mix*"), em face de mutações de mercado detectadas, inclusive, suprimir ramos de negócio previstos e alterar localização dos negócios de diversos salões comerciais ou criar novas atividades;
- d) que está ciente e concorde que não será concedida exclusividade no tipo de atividade a ser exercida e operada pela(o) LOCATÁRIA(O) no salão comercial ora locado, pelo que o **LOCADOR** é livre para locar outros salões comerciais do Shopping a terceiros que tenham os mesmos tipos de atividades da(o) **LOCATÁRIA(O)**;
- e) que observará todas as cautelas e preceitos, estatuídos nas **NORMAS GERAIS** para o uso dos salões comerciais ora locados; e
- f) que está ciente de que a carga máxima de energia elétrica dos salões comerciais ora locados será de acordo com as características técnicas constantes na **PASTA TÉCNICA** do SHOPPING, para cada loja, limitação que se obriga a observar quando das obras que realizará e durante o funcionamento dos salões comerciais.

2. DA LOCAÇÃO E SEU OBJETO

O **LOCADOR** dá em locação à(ao) **LOCATÁRIA(O)**, o salão comercial especificado na letra "D" do QUADRO RESUMO, perfeitamente identificado e caracterizado na planta anexa, parte integrante e complementar deste, salão comercial que integra o SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC, sendo vedado à(ao) **LOCATÁRIA(O)**, em qualquer hipótese, sem o prévio

expresso consentimento do **LOCADOR**, observados os preceitos das NORMAS GERAIS, alterar, tanto a denominação social quanto o nome fantasia, disposto na letra "H" do QUADRO RESUMO, bem como a sua destinação, ainda que para ampliá-la ou diminuí-la e sem qualquer exclusividade no ramo de comércio para o qual se destina e que é expresso no QUADRO RESUMO.

2.1. As partes convencionam que toda e qualquer obra a ser efetuada no salão comercial só poderá ser realizada se o mesmo estiver devidamente tapumado e com adesivo da logomarca da sua operação, de acordo com o modelo estabelecido pela **LOCADORA**, sendo que os custos correrão por conta e risco da(o) **LOCATÁRIA(O)**, ficando o mesmo responsável por eventuais danos.

2.2. A **LOCADORA** autoriza a(o) **LOCATÁRIA(O)** a proceder, por sua exclusiva conta, risco, ônus e encargos, dela(e) **LOCATÁRIA(O)**, a instalação de um quiosque, em local a ser definido oportunamente, de comum acordo, entre as partes, para a venda das sobremesas do cardápio da rede Burguer King, devendo ser observado, contudo, o layout e projeto de instalação. Na hipótese de necessidade, por razões técnicas e/ou por exigências dos poderes públicos, poderá a **LOCADORA** remanejar o quiosque para outro local que deverá ser escolhido, oportunamente, de comum acordo entre as partes.

3 - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

A atividade comercial a que se destina a presente locação é aquela prevista na letra "I" do QUADRO RESUMO, sendo vedado à(ao) **LOCATÁRIA(O)**, em qualquer hipótese, sem prévia e expressa autorização por escrito do **LOCADOR**, que poderá recusar o seu consentimento, alterar essa destinação, ainda que para ampliá-la ou diminuí-la.

*Parágrafo primeiro: Independentemente da finalidade social da(o) **LOCATÁRIA(O)**, contratual ou estatutariamente prevista, a locação é restrita à finalidade supramencionada, a qual não poderá sofrer qualquer variação.*

*Parágrafo segundo: O alvará de localização e funcionamento da(o) **LOCATÁRIA(O)**, para o exercício da sua atividade no salão comercial, somente poderá prever a finalidade expressa na letra "I" do QUADRO RESUMO, salvo se expressamente autorizado pelo **LOCADOR**.*

4 - DA DENOMINAÇÃO DO SALÃO COMERCIAL

A denominação obrigatória da LOJA é a expressa na letra "H" do QUADRO RESUMO, e não poderá ser alterada sem anuência prévia e por escrito do **LOCADOR**.

*Parágrafo único: Caso a(o) **LOCATÁRIA(O)**, sendo uma franqueada, venha a perder o direito de utilização da denominação prevista na letra "H" do QUADRO RESUMO, devolverá imediatamente o salão comercial ao **LOCADOR**, independentemente das razões apresentadas para tal perda, uma vez que tal fato configura flagrante infração contratual ensejadora de rescisão da locação, sem prejuízo das multas e encargos*

previstas na cláusula 8.2 do presente instrumento.

5. PRAZOS DE LOCAÇÃO – ENTREGA DOS PROJETOS E INAUGURAÇÃO DA LOJA

O prazo da presente locação é o fixado na letra “E” do QUADRO RESUMO.

5.1. Obrigando-se pelo cumprimento dos prazos fixados nas letras “F” e “G” do QUADRO RESUMO, a(o) **LOCATÁRIA(O)** entregará ao **LOCADOR** para sua aprovação prévia, os projetos de instalação da sua operação, cumprindo e fazendo cumprir pelos seus prepostos, funcionários e/ou terceirizados tudo quanto dispõe as **NORMAS GERAIS** e **CADERNO DE OBRIGAÇÕES**, partes integrantes deste instrumento.

5.2. O descumprimento pela(o) **LOCATÁRIA(O)** dos prazos retro estabelecidos implicará no pagamento, a partir da data fixada para a inauguração, do aluguel mensal e demais despesas de locação, nos termos consignados neste instrumento, acrescidos de multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do aluguel mensal mínimo e encargos, até que ocorra a inauguração.

5.3. Independentemente e sem prejuízo da penalidade acima, se o atraso na inauguração da atividade extrapolar o prazo previsto nesta cláusula por período superior a 30 (trinta) dias, o **LOCADOR** poderá considerar rescindido o contrato de pleno direito, por infração contratual, arcando a(o) **LOCATÁRIA(O)** com as penalidades aqui consignadas.

6. VALOR DA LOCAÇÃO

6.1. O custo total de ocupação mensal ora pactuado, corresponderá ao percentual estabelecido na letra “J”, alínea “a”, do QUADRO RESUMO, calculado sobre o valor das vendas líquidas, não podendo ser inferior ao custo total de ocupação mensal pactuado na alínea “b” da mesma letra, observada a regra de reajuste a seguir estipulada, devendo ser pago à **LOCADORA** e/ou **ADMINISTRADORA**, até o dia 08 (oito) o mês subsequente ao vencido, nos escritórios da **LOCADORA** e/ou **ADMINISTRADORA**, ou onde ela indicar, em Blumenau, juntamente com as demais despesas de que trata este contrato.

*Parágrafo único: Sempre que o custo total de ocupação percentual for superior ao custo total de ocupação mínimo, a(o) **LOCATÁRIA(O)** pagará à **LOCADORA**, ou a quem esta indicar, a respectiva diferença, até o dia 08 do mês subsequente ao vencido.*

6.2. Observado o disposto na alínea “b” da letra “J” do quadro resumo, o valor do custo total de ocupação mínimo mensal fixado em moeda corrente nacional, será reajustado ao fim de cada período de reajuste, de acordo com a variação positiva do IGPDI (Índice Geral de Preços), coluna 2, Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas entre o 1º (primeiro) mês do Período de reajuste e o 1º (primeiro) mês do período de reajuste seguinte.

6.2.1. Para efeitos deste Contrato, entende-se como período de reajuste os períodos sucessivos de 12 (doze) meses, contados a partir da data fixada na letra "J" do QUADRO RESUMO. Na hipótese de legislação subsequente permitir a adoção de periodicidade inferior a 1 (um) ano para contratos de locação, as partes, desde logo, acordam que o Período de Reajuste passará, automaticamente, a ser o mínimo admitido pela nova legislação, a partir do início de sua vigência, independentemente de qualquer aviso, notificação ou da formalização de aditivo a este contrato.

6.2.2. O Custo Total de Ocupação mensal mínimo será reajustado da seguinte forma:

$$R = P \times ((I - I_0) / I_0), \text{ onde:}$$

R = Valor do reajustamento;

P = Valor do custo total de ocupação mensal mínimo reajustável inicial, referido na letra "J" do QUADRO RESUMO;

I = Índice Geral de Preços, coluna 2, Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas, referente ao mês anterior ao da atualização; e

I₀ = índice-base = IGPDI, coluna 2, referente ao mês indicado na letra "J" do quadro resumo.

6.3. Considerar-se-á "faturamento líquido mensal", sobre o qual incidirá o percentual acima previsto, a totalidade das vendas efetivamente realizadas, à vista ou a prazo, por ela(e) **LOCATÁRIA(O)**, oriundas exclusivamente da exploração da atividade exercida no **RESTAURANTE e quiosque**, registradas nos seus livros ou registros comerciais, deduzidos de tal valor:

(a) o montante em moeda corrente nacional efetivamente incidente a título de Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS);

(b) o montante em moeda corrente nacional efetivamente incidente a título de Programa de Integração Social (PIS);

(c) o montante em moeda corrente nacional efetivamente incidente a título de Contribuição Social Sobre o Faturamento (COFINS);

(d) vendas canceladas e/ou estornadas devido a erros de registro, produtos distribuídos ou colocados gratuitamente e eventuais vendas promocionais de produtos e/ou artigos diversos que não se incluam no cardápio normal da **LOCATÁRIA**, tais como, camisetas, bonés, chaveiros, artigos alusivos a datas especiais e ou festivas, desde que não se tratem de produtos de alimentação; e

B L U M E N A U

(e) o montante em moeda corrente nacional efetivamente incidente a título de todo e qualquer imposto, taxa ou contribuição que no presente ou no futuro incida ou venha a incidir, diretamente sobre qualquer alíquota ou forma de cobrança, sobre as atividades e/ou faturamento da **LOCATÁRIA**.

6.4. As vendas a prazo serão computadas de uma só vez no mês em que forem efetivamente realizadas.

6.5. O não pagamento do aluguel, demais encargos e obrigações supra mencionadas nas datas fixadas, além da rescisão contratual por inexecução da obrigação, sujeitará a(o) **LOCATÁRIA(O)** às seguintes sanções:

a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês;

b) multa penal moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total de obrigação em razão de atraso;

c) 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) ou seu substituto;

d) todas as despesas e custas, assim como honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, ou, no caso de procedimento judicial, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito total.

6.6. Por força de disposição do Código Civil Brasileiro, a multa moratória que se referir aos encargos condominiais deste contrato, será de 2% (dois por cento), enquanto persistir a norma específica no Parágrafo Primeiro, do artigo 1.336, do citado diploma legal.

6.7. A(O) **LOCATÁRIA(O)** está ciente e concorde de que a **LOCADORA** poderá, a seu exclusivo critério, promover o protesto de quaisquer aluguéis e encargos vencidos e não pagos nos seus vencimentos.

7. DEMAIS DESPESAS

7.1. Além do valor do aluguel retro estabelecido, a **LOCATÁRIA** pagará diretamente ao **LOCADOR** ou ADMINISTRADORA, ou a quem esta vier a indicar, até o dia 08 (oito) do mês correspondente, as despesas constantes da letra "K" do QUADRO RESUMO.

7.2 O LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento das despesas privativas a partir do dia 01/01/2010.

7.3. Os pagamentos a que se referem os itens anteriores serão feitos por antecipação, observado, quanto as despesas comuns ordinárias, o orçamento elaborado pela

LOCADORA e/ou ADMINISTRADORA.

8. RESCISÃO E TÉRMINO DA LOCAÇÃO

Caracteriza inadimplemento contratual passível de resolução contratual a infração, pela **LOCATÁRIA**, a qualquer cláusula, termo ou condição de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato ou em qualquer dos documentos mencionados na cláusula 1ª retro, especialmente nas NORMAS GERAIS. O **LOCADOR** poderá, todavia, preferir o cumprimento específico da obrigação violada, com os acréscimos e penalidades pactuados.

8.1. Serão considerados, também, inadimplemento passível de resolução contratual, independentemente da aplicação de multas e penalidades próprias, as seguintes hipóteses:

a) a **LOCATÁRIA** transferir, dar em comodato, sublocar ou ceder, parcial ou totalmente, o salão comercial ora locado, sem o expresso consentimento do **LOCADOR**;

b) a **LOCATÁRIA** interromper, por 10(dez) dias consecutivos ou 30(trinta) dias intercalados durante o ano calendário, as atividades comerciais no salão comercial locado, sem a devida autorização do **LOCADOR**;

c) a cessão de participação societária que caracterize transferência do controle societário da **LOCATÁRIA** para terceiros, sem a prévia e expressa anuência do **LOCADOR**;

d) Não permissão, pela **LOCATÁRIA** e/ou seus prepostos, da realização de auditoria, inclusive de "boca-de-caixa" para verificação do efetivo faturamento bruto.

8.2. No caso de rescisão do contrato e dos instrumentos que compõem sua normatividade, antes de decorrido o prazo da locação avençado no contrato, seja por qualquer motivo ou razão, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa resolutória, de caráter compensatório, no valor correspondente a 4 (quatro) vezes o valor do custo total de ocupação mínimo mensal vigente à época, sem prejuízo da indenização devida pelas perdas e danos a que der causa, além das multas específicas cominadas a cada infração cometida e do pagamento do aluguel vencido, encargos e de outras obrigações contratuais.

8.2.1. A multa resolutória será proporcionalmente reduzida em decorrência do cumprimento parcial do prazo do contrato de locação, de suas prorrogações e de suas renovações.

8.3. Finda a locação, seja por acordo, seja pelo término do prazo contratual e suas prorrogações/renovações, seja afinal, face à rescisão deste contrato, a devolução do imóvel far-se-á em estrita observância da cláusula 16.4 das NORMAS GERAIS.

8.4. Além do dispositivo no item anterior, reconhece e declara a **LOCATÁRIA**, expressamente e de forma irrevogável e irretratável que, ao final da locação, seja pelo advento do prazo final ou por qualquer outra razão, poderá o **LOCADOR**, locar o imóvel objeto do presente instrumento para quem quer que seja, cuja nova locatária poderá exercer atividade igual ou semelhante à da **LOCATÁRIA**, sem que caiba a este qualquer direito de indenização ou compensação de qualquer natureza.

8.5. No caso de incêndio da loja locada, parcial ou total, a locação ficará automaticamente rescindida de pleno direito, não cabendo qualquer indenização à **LOCATÁRIA**.

9. DIREITO DE PREFERÊNCIA

A **LOCATÁRIA**, como condição essencial do contrato ora avençado, renuncia, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de preferência à aquisição dos salões comerciais a ela locados, na hipótese de alienação dos mesmos pelo **LOCADOR**, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição de notificação à **LOCATÁRIA** para eventual exercício deste direito ora renunciado.

9.1. Na hipótese do **LOCADOR**, na vigência deste contrato, alienar o imóvel ora locado, fica certo e ajustado que a locação deverá ser respeitada integralmente pelos eventuais adquirentes, pelo que, desde já e de forma expressa, autorizam os contratantes o registro deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, na forma e para os fins previstos no artigo 576 do Código Civil Brasileiro.

9.2. Todas as despesas decorrentes do registro deste contrato de locação serão suportadas pela **LOCATÁRIA**, sem qualquer ônus para o **LOCADOR**.

10. NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES

As **NORMAS GERAIS** anexas a este **CONTRATO**, assinadas neste ato pela(o) **LOCATÁRIA(O)** contêm todas as regras de caráter geral da locação, disciplinadoras, inclusive, do funcionamento do **SHOPPING**, regras essas que integram este **CONTRATO**, como se nele estivessem transcritas em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, obrigando, portanto, os signatários a seu integral cumprimento, constituindo sua inobservância em infração contratual.

10.1. Em casos de omissão e/ou lacunas, o disposto neste contrato será complementado pelo conteúdo das **NORMAS GERAIS**.

10.2. Em caso de divergência ou conflito entre as **NORMAS GERAIS** e as cláusulas e condições do presente contrato de locação dos salões comerciais, prevalecerão as Normas Gerais, salvo se observado o disposto no item 10.3. abaixo e 10.5.

10.3. Todas as alterações, a partir desta data, cláusulas novas, especiais ou excepcionais, ajustadas sob qualquer forma, não previstas ou incompatíveis com as **NORMAS GERAIS**

só serão válidas se assinadas pelas PARTES.

10.4. As normas enunciadas neste instrumento, em relação a LOCATÁRIA, dos salões comerciais, aplicar-se-ão às sublocatárias ou cessionárias legitimadas em decorrência de consentimento prévio por escrito do LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA.

10.5. Tendo em vista as condições especiais do presente contrato, os itens abaixo constantes das Normas Gerais serão aplicados conforme as observações abaixo, a saber:

- **8.9.1.** – Aplicável, desde que observado o disposto na cláusula 2.2, “in fine”, do Contrato de Locação.
- **8.9.2.** – Aplicável, desde que observado o limite estabelecido na cláusula J do quadro resumo.
- **7.30** – Aplicável com a seguinte redação: “Levando em conta que é função da(o) **LOCATÁRIA(O)** colaborar com os demais LOJISTAS do SHOPPING na atuação e bom serviço ao público consumidor, nas hipóteses de venda no SALÃO COMERCIAL, por 2 meses consecutivos ou 4 meses alternados, durante o ano calendário, inferior a 40% (quarenta por cento) do volume necessário para o pagamento do “aluguel mensal mínimo”, será aplicada uma multa de 10% sobre o valor do aluguel mensal mínimo reajustável à época do referido pagamento e, em persistindo à não readequação da(o) **LOCATÁRIA(O)**, o contrato será considerado rescindido, salvo em casos fortuito ou de força maior.”
- **Capítulo 9 - DO ALUGUEL** – Aplicável, naquilo que não colidir com o presente instrumento, observado o disposto nas cláusulas J e K do quadro resumo, bem como a cláusula 6 e subitens do contrato de locação.
- **Capítulo 10 - DA FISCALIZAÇÃO DO ALUGUEL APURADO COM BASE NAS VENDAS BRUTAS** – aplicável, naquilo que não colidir com o presente instrumento.
- **Capítulo 11- DOS ENCARGOS E DESPESAS DECORRENTES DA LOCAÇÃO** - Aplicável, naquilo que não colidir com o presente instrumento, e desde que observado o disposto nas letras “J” e “K” do quadro resumo.
- **Capítulo 18 - DO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS DO SHOPPING** - Aplicável, naquilo que não colidir com o presente instrumento, e desde que observado o disposto nas letras “J” e “K” do quadro resumo.
- **CAPÍTULO 16 - DAS PENALIDADES, DA RESCISÃO E DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO** – Aplicável apenas naquilo que não colidir com o presente instrumento e com o item “E” do quadro resumo.
- **Capítulo 13 - DA GARANTIA** – Revogado, devendo, contudo, ser observado o disposto na letra “L” do quadro resumo.

11. DA RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO

Em caso de renovação ou de prorrogação da locação, será preservada a estrutura do contrato, nos termos das cláusulas deste instrumento e das NORMAS GERAIS.

12. DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO OU OFERECIMENTO DO CONTRATO EM GARANTIA

12.1. Fica estabelecido pelas partes que, sob pena de cometer infração contratual e sujeitar-se a resolução do contrato com perdas e danos, a **LOCATÁRIA** não poderá, de forma alguma, sem o expresso e prévio consentimento do **LOCADOR**, ceder ou transferir o presente contrato, por sublocação ou qualquer outro meio, bem como não poderá dar em comodato o salão comercial locado, no todo ou em parte.

12.2. Considerando que o **LOCADOR**, na qualidade de administrador do empreendimento, teve e tem a responsabilidade de conceber e formar o "mix" de lojas do empreendimento, tanto no que se refere à composição dos diversos ramos de negócio, quanto às pessoas que irão exercê-los, e tem a responsabilidade de mantê-los, a **LOCATÁRIA** reconhece que é prerrogativa exclusiva do **LOCADOR** definir quais pessoas físicas e jurídicas poderão operar comercialmente no SHOPPING, bem como os ramos de negócio que poderão ser implantados, desenvolvidos e mantidos. Em consequência, se, a qualquer tempo, a **LOCATÁRIA** desejar ceder e transferir a locação a terceiro, deverá previamente submeter ao **LOCADOR** com todos os documentos e dados relativos ao interessado, bem como o negócio pretendido. No prazo de até 30 (trinta) dias, o **LOCADOR** comunicará a **LOCATÁRIA** se aceita ou não o terceiro e/ou negócio pretendido, para a hipótese de cessão da locação.

*Parágrafo único - A eventual recusa do **LOCADOR** em aceitar o terceiro e/ou negócio indicado pela **LOCATÁRIA**, não dará a este o direito à obtenção de qualquer indenização ou compensação.*

12.3. Considerar-se-á cessão, para todos os efeitos contratuais, a perda ou transferência do controle acionário da sociedade **LOCATÁRIA**, por seus atuais detentores, uma vez que o presente contrato de locação é celebrado tendo em vista a pessoa de seus controladores e não da sociedade locatária em si considerada.

12.4. Na hipótese da cláusula anterior, caso o **LOCADOR** concorde com a cessão ou transferência, deverá ser observado o disposto na cláusula 14.4 das NORMAS GERAIS.

13. DAS ACESSÕES E BENFEITORIAS

13.1. Todas as acessões e benfeitorias realizadas pela(o) **LOCATÁRIA(O)** no imóvel, sejam elas jiraus ou mezaninos, bem como equipamentos de detecção e combate de incêndio e, também, dutos e aparelhos de ar condicionado, revestimentos, pinturas, portas, fachadas de lojas, instalações elétricas, sistemas de exaustão, de proteção anti-incêndio, hidráulicas, quadro elétrico e luminárias embutidas, caso a(o) **LOCATÁRIA(O)**

não possa ou não queira retirá-las, ficarão incorporadas ao salão comercial, para todos os fins e efeitos de direito, não cabendo à(o) **LOCATÁRIA(O)** qualquer indenização, compensação ou retenção.

13.2. Ao final da locação, a(o) **LOCATÁRIA(O)** não terá direito de invocar ou pretender retenção ou indenização por quaisquer acessões e benfeitorias realizadas no salão comercial locado, a cujos direitos expressamente renuncia, inclusive quanto a benfeitorias necessárias.

13.3. Não se incorporam ao salão comercial as benfeitorias meramente voluptuárias que possam ser removidas sem provocar nenhum dano ao imóvel locado, remoção essa de providência e efetiva responsabilidade de execução da(o) **LOCATÁRIA(O)** e às suas despesas, ficando desde logo esclarecido que os aparelhos de ar condicionado não se enquadram na categoria de benfeitorias removíveis.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

Na hipótese de ocorrência de qualquer das ações judiciais previstas no artigo 58, inciso IV, da Lei nº 8.245/91, envolvendo **LOCADOR** e **LOCATÁRIA(O)**, poderão as partes receber citação, intimação ou notificação através de qualquer uma das formas previstas no artigo supracitado, dirigida aos endereços constantes no preâmbulo do presente ou ao salão comercial.

14.1. O presente contrato, ressalvadas as situações aqui previstas, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

14.2. As partes declaram e reconhecem, ainda, que:

a) exerceram de forma plena suas autonomias de vontade para contratar, firmando o presente após terem discutido e refletido amplamente sobre todas as disposições, declarando ainda terem lido e compreendido o conteúdo de todas as cláusulas contratuais, reconhecendo não haver ambigüidades ou contradições;

b) o presente instrumento foi elaborado dentro dos princípios da boa-fé e da probidade;

*c) o não exercício pela(o) **LOCATÁRIA(O)** de quaisquer dos direitos, faculdades ou prerrogativas previstos no presente contrato, seus anexos ou mesmo na legislação aplicável, será tido como ato de mera liberalidade, não constituindo, em hipótese alguma, alteração ou novação das obrigações estabelecidas, cujo cumprimento poderá ser exigido pelo **LOCADOR** a qualquer tempo, independentemente de comunicação prévia à(o) **LOCATÁRIA(O)**.*

14.3. A(O) **LOCATÁRIA(O)** declara ter ciência de que diversos ocupantes dos demais salões comerciais que compõem o empreendimento estão subordinados a condições

contratuais diversas daquelas aqui ajustadas, inclusive no que diz respeito às Normas Gerais, que não se aplicam aos contratos antigos. A(O) LOCATÁRIA(O) declara e reconhece que não poderá pleitear qualquer tipo de equiparação à situação desses ocupantes anteriores, nem tampouco reclamar qualquer tipo de indenização a esse respeito, estando ela(e), LOCATÁRIA(O) sujeita exclusivamente às disposições deste contrato e dos documentos que o integram.

14. FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Blumenau/SC para dirimir eventuais demandas que deste contrato emanarem, e renunciam a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a tornar-se, respondendo a parte culpada pelas custas e honorários advocatícios.

E, por estarem assim justas e pactuadas, as partes assinam e se obrigam a cumprir integralmente o presente contrato, elaborado em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal, por si e por seus sucessores, a qualquer título, juntamente com 02(duas) testemunhas abaixo assinadas.

Blumenau, 06 de outubro de 2009.

LOCADOR:

CONDOMÍNIO CIVIL PRÓ-INDIVISO DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU

LOCATÁRIA(O):

DINO LEITE VITTI JUNIOR

Testemunhas:

1.

Nome:

Amilcar Almeida

2.

Nome:

SIMONE V. LICHTENSTEIN

Lio Vicente Bocorny
Lio Vicente Bocorny
OAB/SC 20

CPF:

CPF: