



CONTRATO	7902/2021 EDOC	Nº 159/2021	DATA 01/12/2021
-----------------	-----------------------	--------------------	------------------------

CONTRATADA

SHOPPING PRÊMIO SOCORRO

OBJETO

LOJA nº 141,142 e 143 com área total de aproximadamente 103 m², doravante denominada apenas LOJA, localizada no Piso de lojas do SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA., situado na Av. Coletora A, S/N, Bairro Conjunto Marcos Freire I, Nossa Senhora do Socorro/SE.

VENCIMENTO DO ALUGUEL MENSAL MÍNIMO: Dia 10 (dez) de cada mês.

REAJUSTE DO ALUGUEL: A cada 12 (doze) meses, a partir da assinatura do presente contrato, com base no percentual acumulado de variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

PRAZO PARA INÍCIO DAS ATIVIDADES PELO LOCATÁRIO: Dia 01 de dezembro de 2021

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Pelo presente instrumento particular, as partes acima qualificadas e identificadas têm, entre si, justo e contratado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que se regerá segundo o disposto nas seguintes cláusulas e condições:

1. DA LOJA OBJETO DA LOCAÇÃO: A presente locação tem como objeto a **LOJA** discriminada no quadro resumo, que será entregue pelo **LOCADOR** no prazo lá também indicado, sendo recebida pelo LOCATÁRIO na forma das plantas e especificações aprovadas e assinadas pelas partes.

2. DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO: A finalidade da presente locação é especificamente a exploração da atividade empresarial/comercial indicada no quadro resumo pelo **LOCATÁRIO** na **LOJA** locada, que deverá ser iniciada no prazo estipulado no referido quadro resumo.

2.1. O LOCATÁRIO deverá utilizar nas placas, letreiros e fachada de sua **LOJA**, bem como em toda a sua publicidade e propaganda, o nome presente no **TÍTULO DE ESTABELECIMENTO/NOME FANTASIA** indicado no quadro resumo.

2.2. É vedado ao **LOCATÁRIO** o exercício de atividade comercial diversa da indicada no objeto do presente contrato sem o prévio consentimento, por escrito, do **LOCADOR**, o qual não estará obrigado a motivar a recusa de qualquer solicitação do **LOCATÁRIO** nesse sentido.

2.3. Ao **LOCATÁRIO** não é concedido o direito de exercer com exclusividade a atividade comercial indicada no objeto do presente contrato, sendo, por isso, permitido ao **LOCADOR** locar ou por qualquer forma alienar outra **LOJA** ou qualquer espaço do **SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.** a terceiros que exerçam ou queiram exercer atividade idêntica ou semelhante à do **LOCATÁRIO**.

3. DO PRAZO: A presente locação vigorará pelo prazo de 12 (doze meses), podendo ser prorrogado, em prazos iguais e sucessivos, limitando a 60 (sessenta) meses, desde que haja interesse do **LOCATÁRIO**, conforme indicado no Quadro Resumo.

4. DO ALUGUEL: O valor do aluguel da presente locação será aquele estipulado a título de "aluguel mensal mínimo", consoante indicado no Quadro Resumo, devidamente corrigido nos termos do presente instrumento contratual.

4.1. Na data de vencimento estipulada no Quadro Resumo, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o "aluguel mensal mínimo" à época vigente, mediante boleto bancário.

4.2. O valor do aluguel será corrigido na menor periodicidade permitida por lei, atualmente fixada em 12 (doze) meses, mediante a aplicação do percentual de variação do índice indicado no Quadro Resumo acumulado no período a que corresponder.

4.2.1. Sobrevindo alteração na legislação pertinente, permitindo correção de aluguel em períodos inferiores a 12 (doze) meses, a periodicidade prevista neste contrato será, independentemente de qualquer notificação, automaticamente alterada e passará a corresponder à menor periodicidade permitida pela nova lei.

4.3. Findo o prazo de locação, fica desde já expressamente convencionado, como condição absolutamente essencial para sua eventual prorrogação, que os critérios de cálculo, correção e pagamento de aluguel, previstos no contrato e, na falta de estipulação expressa, aqueles previstos no Regimento Interno do Shopping Prêmio Socorro Ltda.) não poderão sofrer quaisquer

modificações, ficando estabelecido que o valor do aluguel, para vigor no novo prazo contratual, será reajustado para adequá-lo ao valor de mercado, não podendo, entretanto, o percentual de reajuste ser inferior ao percentual de variação acumulada do índice de correção monetária previsto no contrato, ou, na falta de previsão, pelo percentual de variação acumulada do IGP-M nos últimos 12 (doze) meses.

4.4. Caso o valor do aluguel venha a ser reajustado para adequar-se ao valor de mercado, deverão ser obrigatoriamente incluídos na aferição do valor da loja todos os materiais, equipamentos, instalações e benfeitorias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, tendo em vista sua automática incorporação às lojas e/ou às partes comuns do **SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.**, conforme o caso.

5. DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

5.1. DAS DESPESAS ESPECÍFICAS: O pagamento das despesas específicas da **LOJA**, tais como as decorrentes de manutenção, limpeza do ar-condicionado e telefone, será de responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO**. Os comprovantes de pagamento das referidas despesas, por serem individuais, deverão ser apresentados no último dia útil do mês à Administração do Shopping para conferência.

6. DOS ENCARGOS MORATÓRIOS: Após as respectivas datas de vencimento, os aluguéis e os encargos da locação deverão ser pagos acrescidos dos seguintes encargos moratórios: correção monetária com base no percentual acumulado de variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor corrigido, em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação; e juros de 2% (dois por cento) ao mês, calculados sobre o valor corrigido.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS: Os aluguéis e os encargos da locação deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO** na rede bancária mediante boleto a ser fornecido pelo **LOCADOR**, ou em outro local ou por outra forma determinada a critério exclusivo do **LOCADOR**.

7.1. As obrigações contratuais pagas por meio de cheque só serão consideradas satisfeitas depois da compensação do cheque pelo banco sacado. Em caso de devolução do cheque pelo banco sacado, por qualquer motivo, incidirão sobre as obrigações correspondentes os encargos moratórios previstos neste contrato, desde as respectivas datas de vencimento.

8. DAS BENFEITORIAS: Necessitando a **LOJA** de quaisquer benfeitorias - necessárias, úteis ou voluptuárias-, as mesmas somente serão realizadas mediante prévia autorização por escrito do **LOCADOR** por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**, o qual, todavia, não terá direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias realizadas.

8.1. Consideram-se benfeitorias quaisquer alterações nas instalações e na decoração da **LOJA**, tendo como base a condição existente no momento da entrega.

8.2. Quando da execução das obras de benfeitorias, o **LOCATÁRIO** deverá observar o disposto no **REGIMENTO INTERNO** do **SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.** e no **CADERNO TÉCNICO PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOJAS**.

8.3. As benfeitorias que não puderem ser removidas sem causar danos à **LOJA** serão a esta incorporada, mas não terá o **LOCATÁRIO** direito à indenização ou à retenção da **LOJA** pelas benfeitorias acrescidas à Loja. Quando possível, a remoção será realizada por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**.

9. DO SEGURO: O **LOCADOR** manterá o Shopping segurado contra fogo, danos físicos e materiais, em seguradora de sua escolha, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a pagar os respectivos prêmios na mesma proporção que lhe couber do rateio do condomínio sobre o total das áreas locadas do **SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.** A contribuição ora referida será rateada entre os lojistas, já estando incluída no valor pago pelo **LOCATÁRIO** a título de **ALUGUEL MÍNIMO MENSAL 9.1.** O **LOCATÁRIO** se obriga, ainda, a contratar o seguro dos bens de sua propriedade ou sob sua guarda, tais como estoques, mercadorias, móveis, utensílios, benfeitorias, instalações e, equipamentos da **LOJA**, inclusive vitrines, ficando ainda obrigado a contratar os seguros de lucros cessantes e responsabilidade civil por danos decorrentes da propagação de incêndio, explosão ou inundação ocorridos em sua **LOJA**, devendo exibir as respectivas apólices ao **LOCADOR** sempre que este o

exigir. Os referidos seguros deverão ser contratados em companhia seguradora que for exclusivamente indicada pelo **LOCADOR**.

10. DA SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA: É vedado ao **LOCATÁRIO** sublocar, ceder ou de qualquer forma transferir, total ou parcialmente, definitiva ou transitoriamente, gratuita ou onerosamente, a LOJA locada ou o seu mero uso a terceiros, salvo mediante autorização por escrito do **LOCADOR**.

10.1. Também é vedado ao **LOCATÁRIO** ceder, transferir ou de qualquer forma alienar, total ou parcialmente, definitiva ou transitoriamente, gratuita ou onerosamente, a sua posição no presente contrato de locação, salvo mediante autorização por escrito do **LOCADOR**.

10.2. Considera-se cessão ou transferência a admissão, no quadro societário do **LOCATÁRIO**, de qualquer pessoa que não seja seu sócio na data de assinatura do presente contrato.

10.3. Quando consista o **LOCADOR** na sublocação, cessão e/ou transferência da **LOJA** ou da posição contratual do **LOCATÁRIO**, este pagará a aquele uma taxa de transferência correspondente a 10 (dez) vezes o valor do "aluguel mensal mínimo" vigente à época do evento.

11. DA RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA: O **LOCATÁRIO** expressamente renuncia ao direito de preferência à aquisição da **LOJA** locada, em caso de alienação da mesma pelo **LOCADOR**.

12. DA RESCISÃO UNILATERAL: Em caso de rescisão unilateral da presente locação, por parte do **LOCATÁRIO**, antes do término do prazo contratual, o mesmo deverá pagar ao **LOCADOR** uma multa correspondente a 12 (doze) vezes o valor do "**ALUGUEL MENSAL MÍNIMO**" vigente à época da rescisão.

12.1. O pagamento da multa será realizado proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, nos termos do artigo 4º, da Lei nº 8.245/91, dada pela Lei nº 12.112/2009.

13. DA OBEDIÊNCIA ÀS REGRAS DE FUNCIONAMENTO E CONDUTA

13.1. O **LOCATÁRIO** declara ter pleno conhecimento das regras de funcionamento e conduta estabelecidas pelas **LOCADORAS**, a saber:

a) é vedada a abordagem, por funcionários do **LOCATÁRIO**, de consumidores ou não, que estejam no interior do SHOPPING PRÊMIO. Entende-se por abordagem, para fins aqui expressos, o contato pessoal e/ou chamamento oral, de qualquer natureza;

b) é vedada a permanência de funcionários do **LOCATÁRIO** fora do espaço reservado à LOJA conforme limite estabelecido na Cláusula Primeira.

14. INFRAÇÃO CONTRATUAL: Infringindo o **LOCATÁRIO** qualquer obrigação prevista neste contrato, no **REGIMENTO INTERNO** ou no **CADERNO TÉCNICO PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOJAS**, dará causa à rescisão da locação pelo **LOCADOR** e ficará sujeito a uma multa correspondente a 06 (seis) vezes o valor do "aluguel mensal mínimo" vigente à época da infração, garantindo a ampla defesa e o contraditório.

15. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:

15.1. O **LOCATÁRIO** se obriga a iniciar suas atividades na data estipulada no Quadro Resumo, ou em data outra que venha a ser estipulada exclusivamente pelo **LOCADOR**, devendo concluir as obras estruturais e os serviços de ambientação, decoração e instalação, com final colocação das mercadorias na **LOJA**, em até 24 (vinte e quatro) horas imediatamente anteriores ao termo final deste prazo.

15.1.1. Antes de iniciar as obras estruturais e os serviços de ambientação, decoração e instalação, o **LOCATÁRIO** deverá apresentar os projetos das obras de instalação e os projetos de arquitetura, ambientação e decoração da **LOJA** ao **LOCADOR** no prazo e na forma prevista no **REGIMENTO INTERNO DO SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.**

15.1.2. Caso o **LOCATÁRIO** não substitua o projeto ou não realize as alterações exigidas pelo **LOCADOR** no prazo assinado, o presente contrato será rescindido automaticamente, sem ônus para qualquer das partes.

16. DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

16.1. Obriga-se o **LOCATÁRIO** a obedecer às disposições dos seguintes documentos, que integram o presente contrato como se nele estivessem transcritos, de cujo teor o **LOCATÁRIO** declara ter pleno conhecimento:

a) **REGIMENTO INTERNO DO SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.**

b) ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA.

16.2. Todos os avisos e notificações extrajudiciais, bem como as citações e intimações judiciais, quando dirigidas ao **LOCADOR**, deverão ser entregues no endereço constante deste contrato, e, quando dirigidas ao **LOCATÁRIO**, no endereço da **LOJA** objeto desta locação, obrigando-se cada parte a comunicar por escrito à outra qualquer mudança de endereço.

17. DO FORO: As partes elegem o Foro da Comarca de Nossa Senhora do Socorro/SE como o único competente para processar e julgar qualquer causa relacionada ao presente contrato.

E por serem as disposições acima resultantes da verdadeira vontade das partes, firmam elas o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, com 02 (duas) testemunhas, para que produza, em juízo ou fora dele, os efeitos legais.

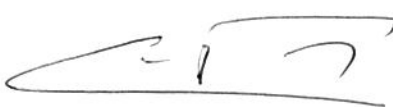
Aracaju /SE, 29 de novembro de 2021.

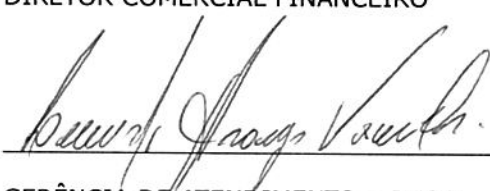
LOCADOR:


SHOPPING PRÊMIO SOCORRO LTDA

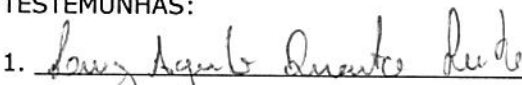
LOCATÁRIO - DESO :

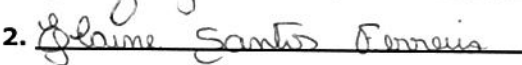

DIRETOR PRESIDENTE - DESO


DIRETOR COMERCIAL FINANCEIRO


GERÊNCIA DE ATENDIMENTO - DESO

TESTEMUNHAS:

1.  CPF 386843.735-53

2.  CPF 830.085.275-15


Emerson Dantas de Menezes
Advogado DESO /AJU
OAB/SE n.º 3172