

**NORMAS GERAIS REGEDORAS DAS LOCAÇÕES
DO "NORTH WAY SHOPPING"**

117965



1. PRELIMINARES – 1.1. DEFINIÇÕES – Nestas Normas, as palavras e expressões abaixo têm os seguintes significados: 1.1.1. **LOCADORA** – simplificada, **NORTH WAY SHOPPING**. 1.1.2. – **SHOPPING CENTER**, ou simplificada **SHOPPING** ou **SHOPPING CENTER** – O Centro de compra a ser implantado na Rodovia PE 15, Km 16,5, CEP 53.401-445, Centro, Paulista – PE, Paulista, Estado de Pernambuco; 1.1.3. – **LOCATÁRIO** – Pessoa Física ou Jurídica que tiver sob contrato de locação uma loja de uso comercial, ou qualquer espaço nas dependências internas ou externas do **SHOPPING CENTER**; 1.1.4. – **USUÁRIO** – São todos os consumidores, em concordância com a Lei nº 8.078/90; 1.1.5. – **LOJA DE USO COMERCIAL** – É o espaço físico, tal como individualizado em planta, destinado a cada ramo de atividade, dimensionado e posicionado segundo o plano de diversificação de atividades, constituindo uma unidade de locação ou célula comercial, não se confundindo com acepção traduzida pelo vocábulo loja, quando tomado isoladamente, uma vez que toda loja, quando tomado isoladamente, uma vez que toda loja é parte inseparável de um todo harmônico; 1.1.6. – **RAMO OU NEGÓCIO** – É a natureza da principal atividade atribuída pela **LOCADORA**, a cada loja no plano de diversificação de lojas; 1.1.7. – **DENOMINAÇÃO OU TÍTULO DO ESTABELECIMENTO** – É o nome comercial pelo qual se identifica a loja; 1.1.8. – **FUNDO** – É aquele denominado Fundo de Promoção do North Way e constituído pela contribuição dos lojistas instalados no prédio e pela **LOCADORA**, visando a promover, direta ou indiretamente, o empreendimento; 1.1.9. – **ALUGUEL** – É o maior entre os dois valores representados pelo "aluguel mínimo reajustável" e pelo "aluguel percentual" tal como definidos na Cláusula VI e seus itens; 1.1.10. – **FIADOR** – Quando houver, é a pessoa física ou jurídica que, como principal pagador solidariamente como locatário, a fiança, integralmente, o adimplemento das obrigações contratuais deste; 1.1.11. – **ADMINISTRADOR** – É a pessoa física ou jurídica credenciada pela **LOCADORA** para administrar o North Way Shopping; 1.1.12. – **NORMAS GERAIS, OU NORMAS GERAIS REGEDORAS DAS LOCAÇÕES DO NORTH WAY SHOPPING** – É o conjunto de normas constantes deste instrumento; 1.1.13. – **CONTRATO DE LOCAÇÃO** – É o contrato individual de locação de cada loja firmado entre a **LOCADORA** e o **LOCATÁRIO**; 1.1.14. – **OUTROS PROPRIETÁRIOS** – São pessoas físicas ou jurídicas a quem a **LOCADORA** vier vender lojas do **NORTH WAY SHOPPING**; 1.2. – **OBJETO** – A finalidade de um centro de compras é congregar num mesmo local, o maior número possível de atividades empresariais, distribuindo os diferentes ramos de comércio e serviços segundo uma planificação técnica precedida de acurados estudos sobre as preferências e vocações de consumidor, visando a dar a este o maior conforto e máximo de estímulo facilitando-lhe a escolha e a aquisição. Assim o locatário de qualquer loja do **NORTH WAY SHOPPING**, formal e expressamente, declara a aceitar os princípios que regem o seu funcionamento, concordar com as disposições constantes deste instrumento, aceitar, no momento e para o futuro, a orientação da Locadora na administração deste empreendimento e, sobretudo, respeitar fielmente estas normas e os demais documentos integrantes do contrato de locação. 2. **DO IMÓVEL** - 2.1 – Área de terreno urbano próprio com 9,3139 ha, desmembrado da propriedade Maranguape – Zona Urbana, situado na Rodovia PE 15, Km 16,5, Centro, CEP 53.401-445, Paulista – PE, onde será implantado o **NORTH WAY SHOPPING**; 2.2 – As lojas em que está dividido e de que se compõe o **NORTH WAY SHOPPING**, de propriedade de locadora, serão destinadas, mediante Locação à **EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADES** comerciais estabelecidas nos respectivos contratos de Locação, sendo certo que só serão admitidas atividades caracterizadas pelas melhores técnicas de comercialização, administração e funcionamento adotados em centros comerciais; 2.3. – Visando a uniformizar e simplificar o funcionamento e a administração do **NORTH WAY SHOPPING**, ficam estabelecidas as normas gerais constantes deste instrumento que integram o contrato de locação, como se nele estivessem transcritas em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, inclusive a rescisão de contrato, na hipótese de sua inobservância; 2.4. – Em caso de divergência ou conflito entre as normas gerais e as cláusulas e condições do contrato de locação, prevalecerão as normas gerais, a menos que observado o disposto no subitem 2.4.1., quando, então, entender-se-á que, no caso específico, essa alteração se tornou necessária ao atendimento da condição particular do Locatário; 2.4.2.- Todas as alterações, cláusulas novas, especiais ou excepcionais incluídas em algum específico contrato de Locação e não previstas ou incompatíveis com estas normas gerais, só serão válidas se assinadas pelas partes, com indicação expressa das cláusulas das referidas normas gerais suprimidas ou alteradas; 2.4.3. – As normas enunciadas neste instrumento, em relação ao Locatário, aplicar-se-ão aos sublocatários ou cessionários assim legitimados em decorrência de consentimento escrito da Locadora; 3. **DAS LOJAS** – 3.1. As lojas a serem dadas em locação pela Locadora têm as medidas, áreas e localização constantes das plantas anexas por ela autenticadas, que passam a fazer parte integrante do presente instrumento; 3.1.1. – Quaisquer obras ou modificações desejadas pelo Locatário, serão sempre subordinadas à aprovação da Locadora, bem assim das autoridades competentes, se for o caso; 3.2. – As medidas encontradas na forma do item precedente serão havidas como definitivas se não ocorrerem alterações a qualquer tempo, caso em que o aluguel e os encargos referentes à locação serão reajustados

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO PAULISTA
REGISTRO DE T.D.P.J.
PRENOTADO Nº 118977 EM 26/03/13
OPERADOR Nº 42 ESCRIVENTE



aos seus valores reais: 3.3 - Na hipótese de lojas novas, produto de ampliações executadas no NORTH WAY SHOPPING, os Locatários terão a faculdade de pedir a rescisão da Locação se, no momento da entrega da loja, apurar-se da ocorrência de variação na área privativa respectiva que seja superior a 10% (dez por cento) daquela previamente estimada e declarada no contrato de Locação; 3.4. - Os Locatários, no prazo estabelecido no contrato de Locação, deverão apresentar à Locadora, para exame e aprovação, todos os projetos relativos às respectivas instalações comerciais, letreiros luminosos e decoração elaboradas por profissionais capazes e idôneos, contendo, no mínimo os seguintes itens: (a) planta na escala 1:25; (b) elevações das paredes, inclusive da fachada, na escala 1:25 (c) indicação, nas plantas, das especificações e dos materiais de acabamento; (d) dois cortes, sendo um longitudinal outro transversal na escala 1:25 (e) projetos referente às instalações elétricas hidráulicas e de ar condicionado, neles especificadas as respectivas cargas, materiais e demais elementos elucidativos, respeitados os limites estabelecidos pela Locadora; 3.5. - A Locadora compromete-se, outrossim, a efetuar o exame dos projetos, formulando por escrito suas exigências, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta), por motivos justificados, a contar do recebimento dos documentos referidos no item 3.4 deste instrumento; 3.6. - Se a Locadora não formular nenhuma exigência no prazo acima indicado, os referidos projetos considerar-se-ão automaticamente aprovados; 3.7. - As exigências formuladas pela Locadora deverão ser atendidas pelos Locatários até 30 (trinta) dias após sua formulação, prazo prorrogável por mais 30 (trinta) se comprovada causa justa; 3.8. - Em caso de impasse entre a Locadora e o Locatário a respeito dos projetos acima aludidos, a primeira fornecerá ao último uma lista de 03 (três) arquitetos de interior de conceituados, obrigando-se ele, então, a aceitar o primeiro trabalho que qualquer deles apresentar; 3.9. - A fim de assegurar, no interesse comum, controle geral unificado de todas as obras de adaptação e ampliação de lojas que se realizem no NORTH WAY SHOPPING, com o consentimento da Locadora, e tendo presente a segurança do prédio, dos usuários e o conforto de todos, fica assegurado à Locadora o direito de fiscalizar a execução das ditas obras e de pedir a substituição de qualquer empreiteira ou subempreiteira que se mostra inidônea ou inconveniente, competindo ao Locatário que as contrate, prever no respectivo contrato cláusula que assegure à Locadora esse direito; 3.10. - Todas as obras e equipamentos concernentes à implantação das lojas, tais como: decoração, fachada, elemento de vedação, instalações elétricas, hidráulicas, ar condicionado, e quaisquer outras úteis ou necessária ao seu funcionamento, serão executadas às expensas dos Lojistas e sob inteira responsabilidades destes, tudo de conformidade com os projetos específicos, submetidos à Locadora e por estes aprovados; 3.11. - Até 30 (trinta) dias contados do recebimento de comunicação da Locadora, de aprovação do projeto respectivo, na forma do item 3.5. precedente, os Locatários deverão iniciar as obras projetadas, seja de acabamento ou decoração de suas lojas, concluindo-se rigorosamente no prazo que será declarado na apresentação do projeto ou fixado em comum acordo com a Locadora; 3.11.1. - Fica estabelecido que os Locatários se obrigam a respeitar as disposições abaixo e se responsabilizam pelos encargos seguintes: (a) permitir livre acesso à obra dos fiscais da Locadora e atender às exigências destas; (b) designar a pessoa responsável para manter entendimentos com a Locadora e sua fiscalização; (c) respeitar os locais indicados para depósito de materiais destinados às obras (d) informar horário de trabalho na obra de instalação de sua loja, respeitadas as limitações legais e assumir a responsabilidade exclusiva por eventuais infrações (e) identificar os operários que trabalharão; na obra, através da forma a ser estabelecida pela Locadora (f) responsabilizar-se por danos causados por seus prepostos a bens da Locadora, da Construtora ou de terceiros; (g) executar, para fechamento da obra de instalação da loja, tapumes de acordo com o modelo a ser aprovado; (h) assumir integral e exclusiva responsabilidade pela guarda dos materiais e ferramentas na sua obra, e pelas ações e omissões de todos os seus prepostos e empreiteiros que acarretem danos ou prejuízos à Locadora ou terceiros, promovendo por sua exclusiva conta os seguros necessários; (i) na execução de serviços de instalação de sua loja, obedecer às determinações e normas editadas e aprovadas pela Locadora; 3.12. - O desrespeito dos prazos estabelecidos neste instrumento por qualquer das partes, ensejará a aplicação de multa diária de valor correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o aluguel mínimo reajustável ou a rescisão da Locação, ao fim de 30 (trinta) dias de atraso sobre os prazos decorrentes do que se estabelece nos itens 3.5., 3.7. e 3.11.; 3.13. Na hipótese da rescisão da locação, perderão os Locatários os faltosos, automaticamente, todas as benfeitorias, instalações ou elementos decorativos introduzidos na loja locada, ou nas partes comuns, desde que não possam ser removidos sem dano para o imóvel, tudo sem direito a retenção ou indenização; 3.14. - Os Locatários não poderão, em hipótese alguma, alterar a numeração ou indicadores de suas lojas, subdividi-las, grupá-las, alterar-lhes a destinação contratual, nem trocá-las entre si, porque a disposição delas e o ramo do negócio a que foram atribuídas obedecem a plano elaborado sobre minuciosos estudos, objetivando a harmonia de todo o empreendimento; 3.5. - Caberão aos lojistas as providências necessárias à obtenção do Alvará de Localização e de utilização das lojas; 4. DO USO DAS LOJAS - 4.1. As lojas destinar-se-ão, unicamente, de forma contínua e ininterrupta, ao desempenho das atividades previstas nos respectivos contratos de locação, sendo vedada qualquer outra atividade no local, mesmo que exercida simultaneamente com a prevista,, a não ser mediante autorização expressa e justificada da Locadora; 4.2. Nenhum dos Locatários usará



ou permitirá a utilização, ainda que gratuitamente, da loja, ou parte dela, para finalidade da contratualmente estabelecida, mesmo que beneficente, religiosa, política, cultural ou esportiva, salvo se previamente autorizado pela Locadora; 4.3. – Os Alvarás de Localização requeridos pela Locadora às autoridades públicas só poderão conter as atividades estabelecidas nos contratos de Locação, mesmo quando os objetivos sociais previstos nos respectivos contratos sociais ou estatutos sejam mais amplos; 4.3.1. Qualquer alteração direta ou indireta, nas atividades acima mencionadas, só será possível se autorizada pela Locadora, devendo a solicitação ser fundamentada; 4.4. – As lojas do NORTH WAY SHOPPING não poderão ser utilizadas para: (a) venda de artigos de segunda mão, mercadorias com defeito ou recuperadas de sinistro, materiais obsoletos ou arrecadados em falências e artigos análogos; (b) leilões, sorteios, vendas sob oferta ou procedimentos semelhantes; (c) vendas através de concessionários, agentes ou outros intermediários; 4.5. – Em nenhuma hipótese ou sob pretexto algum, as lojas poderão ser usadas para (a) negócios que, devido aos métodos empregados no seu desempenho, possam abastardar, contribuir para reduzir ou por qualquer forma afetar, segundo o entendimento da Locadora, o padrão do comércio ali exercido pelos demais Locatários; (b) atividades de qualquer natureza, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadorias ou serviços que utilizem procedimentos mercantis, ou publicitários, inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar ou assemelhar-se à concorrência desleal; (c) vendas, ainda que por catálogos, ou simples mostruário, de mercadorias, não incluídas no ramo comercial específico a que as mesmas se destinam; 4.6. – Os Locatários não praticarão atos ou exercerão atividades, ainda que esporádicas capazes de danificar as respectivas lojas, prédio e as partes comuns, ou que sejam prejudiciais ao sossego, à segurança, ao patrimônio e ao comércio dos demais Locatários; 4.7. – Os Locatários farão com que seus empregados, dependentes, prepostos e consumidores também observem, com fidelidade, a norma contida no item anterior; 4.8. – Os Locatários não terão exclusividade para exercer, no Norte Way Shopping, as atividades previstas em seus respectivos contratos de locação, motivo porque não poderão reclamar quanto à existência, em outras lojas, de comércio ou atividade semelhante, parecida, congênere ou similar que desempenharem, desde que prevista no quadro geral de distribuição de atividades elaborado e, quando necessário, atualizado pela Locadora; 4.9. – Atentos ao fato de que a instalação de qualquer tipo de negócio no Norte Way Shopping obedece a princípios técnicos de equilíbrio comercial, em benefício da coletividade que nela conviver, somente mediante entendimento com a Locadora poderão os Locatários manter, num raio de 2.000 metros, contados do centro do terreno do NORTH WAY SHOPPING, outro estabelecimento ou filial que atue no mesmo ramo de operações que sejam exploradas dentro do NORTH WAY SHOPPING; 4.10. – Os Locatários, seus dependentes, funcionários e prepostos, sejam quais forem os motivos, não poderão praticar atos que estejam em desacordo com o Código de Defesa do Consumidor, assim como com os usos e costumes, com a ética comercial, com os regulamentos ou normas adotadas pelo NORTH WAY SHOPPING, no interior deste; 4.11. – Excluem-se dos conceitos estabelecidos do item 4.9. os escritórios locais e os órgãos de administração do Locatário, bem como outras lojas que explorem dentro do próprio NORTH WAY SHOPPING; 4.12. – Os Locatários somente poderão armazenar, guardar ou estocar em suas lojas, os artigos, produtos e mercadorias destinadas a nela serem comercializados; 4.13. – As transferências e saídas a qualquer título, de mercadorias salvo em situações de emergências, das lojas para outros estabelecimentos dos Locatários fora do NORTH WAY SHOPPING, somente poderão ser feitas através dos locais e nos horários indicados pela Locadora, e mediante a entrega à Locadora, de uma via ou cópia da nota fiscal respectiva; 4.14. – Os Locatários deverão desempenhar suas atividades na totalidade das respectivas lojas, durante o prazo de seus contratos de Locação, com diligência, eficiência e através de equipe de venda selecionada, obrigando-se, outrossim, a manter em estoque, permanentemente, mercadorias de qualidade, espécie e preço que produzam o melhor resultado e atendam à demanda do público frequentador do Norte Way Shopping; 4.15. – Os Locatários obrigam-se a cumprir fielmente os horários estabelecidos, gerais ou particulares, ordinários e extraordinários, diurnos ou noturnos, para as atividades comerciais em funcionamento no Nortw Way Shopping, os quais serão fixados em regulamento paralelo ou em comunicações especiais expedidas pela Locadora; 4.16. – Havendo vitrines nas lojas, os Locatários deverão nela expor as suas mercadorias dentro da melhor técnica possível, variando a forma de exposição com periodicidade, obedecendo as melhores técnicas de disposição, iluminação e apresentação de vitrines; 4.17 – As vitrines e letreiros existentes nas lojas deverão ficar iluminados, durante os períodos determinados pela Locadora, sendo obrigatória esta iluminação, no mínimo, nos períodos em que o Nortw Way Shopping esteja aberto ao público; 4.18. – Os Locatários deverão manter, ininterruptamente, as suas lojas 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 ventilação, fazendo executar as pinturas periódicas, de modo a mantê-las em perfeito estado e a devolvê-las, no término da locação, em condições de serem imediatamente ocupadas; 4.19. – Omitido o Locatário, poderá a Locadora fazer executar quaisquer dos serviços previstos no item anterior, cobrando o custo respectivo e uma taxa de administração igual a 20%, do Locatário faltoso, que satisfará esse encargos juntamente com os três alugueis subseqüentes a conclusão dos trabalhos; 4.20. – Todas as benfeitorias ou alterações de que necessitarem as lojas, serão



executadas e pagas pelos Locatários, mas dependerão, se for o caso, de licença das autoridades competentes e sempre de prévia autorização escrita da Locadora à vista dos planos especificações que lhes forem apresentados, estando a aprovação sujeita ao disposto no item 3.1., devendo sua execução processar-se sem causar transtorno, incomôdo ou prejuízo para o Norte Way Shopping ou para as demais lojas; 4.21. – Os Locatários serão responsáveis por todos os danos e prejuízos verificados como causados por si seus dependentes, prepostos e funcionários, às lojas e a qualquer dependência do Norte Way Shopping, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparos ou alterações, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes de atos lesivos ao patrimônio alheio; 4.22. – Os Locatários não instalarão ou depositarão, sem prévio e expresse consentimento da Locadora, nas lojas ou corredores, qualquer maquinaria, equipamento, artigo ou mercadoria que, devido a seu peso tamanho, forma, natureza ou operação, possam causar danos a estes ou a quaisquer partes do Norte Way Shopping, e/ou ultrapassem a carga útil ou acidental de 400,00 quilos por metro quadrado, ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do prédio, bem como se obriguem a jamais ultrapassar a capacidade de carga elétrica e técnica prevista, destarte ocasionando o risco de incêndio; 4.23. – A desobediência à determinação contida do item anterior sujeitará o Locatário faltoso a imediata retirada da instalação feita, sem prejuízo de responder pela multa diária igual ao valor do aluguel do mês anterior e pelas perdas e danos decorrentes da infração contratual cometida, a qual poderá acarretar, também a rescisão do arrendamento; 4.24. – As instalações especiais desejadas pelos Locatários nas lojas, quaisquer que sejam, dependerão de prévio assentimento da Locadora, e a sua execução por ela será fiscalizada; 4.25. – Os Locatários não instalarão em qualquer dependência do NORTH WAY SHOPPING, nenhum alto-falante, televisão, fonógrafo ou aparelho de som, e só utilizarão tais aparelhos de modo que não molestem os vizinhos e não sejam ouvidos fora das lojas onde forem instalados; 4.26. – Quatro meses depois da entrega da loja ao Locatário para promover suas instalações, nenhuma das lojas, salvo previsão contratual ou autorização específica, poderá permanecer fechada, seja qual for o motivo, causa ou fundamento, por mais quinze dias, sob pena de rescisão do arrendamento; 4.27. – Para os efeitos previstos no subitem anterior, considera-se interrupção de funcionamento, caracterizando infração ao contrato de locação, não apenas o fechamento físico e real das lojas, mas, também, a inexistência de atividade comercial ou prestação de serviços, considerando-se como tal, entre outras evidências, a que corresponder a um faturamento, durante três meses consecutivos, inferior a 30% (trinta por cento) da média apurada nos seis meses anteriores; 4.28. – Se o Locatário visando impedir a integralização dos três meses previstos no item, anterior, retomar o ritmo normal de sua atividade por menos de seis meses, voltando a reduzi-lo a seguir, somar-se-ão os prazos de paralização ou de diminuição do movimento para os efeitos aqui previstos; 4.29. – A Locadora, por si, ou através de procuradores, poderá, sempre que julgar necessário, vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se a Locatária está cumprindo todas as obrigações decorrentes da locação. Ao término do arrendamento, o Locatário será obrigado a entregar as chaves da Loja à Locadora, a fim de que esta verifique o seu estado no tocante à conservação e funcionamento dos aparelhos e instalações existentes, sendo certo que enquanto não for reposto o imóvel em estado de imediata ocupação, responderão o Locatário e os fiadores, se os houver, pelo cumprimento de toda as obrigações referentes a Locação, inclusive aluguel, tributos, despesas gerais, e demais encargos referentes ao arrendamento, sem prejuízo da obrigação de ressarcir eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer natureza a que o seu procedimento der causa; 4.30. – A Locadora, mesmo após iniciada a Locação, também terá o direito de ingressar nas lojas e nelas permanecer a qualquer momento seja para fiscalizar o cumprimento do contrato, seja para mostrar a loja para eventuais interessados em futuros arrendamentos, bem como para realizar, por imposição de ordem técnica, reparos e modificações nas instalações em geral; 4.31. – O procedimento previsto na parte final do item precedente será cabível ainda que se destine à realização de serviços em outras lojas, não caracterizando, absolutamente, turbação da posse exercida pelos Locatários nem ensejando reivindicação de redução de aluguéis e encargos do arrendamento; 4.32. – Os Locatários só usarão nas fachadas e letreiros de suas lojas a denominação constante de seus respectivos contratos de Locação e não os mudarão sem o prévio assentimento escrito da Locadora; 4.33. – Para fazer funcionar a loja, o Locatário deverá instalar no local, para isto previsto, por sua conta, quando já não existia tal equipamento fornecido pela Locadora, equipamento harmonizado com o sistema já existente no Norte Way Shopping, com as características, potência e na quantidade indicada pelo projeto adotado de ar condicionado, mantendo-o em boas condições de funcionamento enquanto durar a Locação; 4.33.1. – Os Locatários obrigar-se-ão a cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando ciência à Locadora, bem como a pagar as multas em que incorrerem pela inobservância dessas determinações oficiais; 4.34. – Todos os dutos e tubulações das instalações de ar condicionado, elétricas, hidráulicas de esgoto, de telefone, de sonorização e circuito de TV e outros serão instalados, preferencialmente, nas partes comuns, podendo, a critério da Locadora, passar por baixo dos tetos das lojas sob o piso das mesmas, quando necessário ou útil, tudo de acordo com os respectivos projetos e instalações; 4.35. – Na hipótese de desapropriação ou incêndio do imóvel, de parte dele ou das lojas, de modo a impedir ou dificultar sua utilização compensadora, poderão as partes decidir pela rescisão da



locação, livres, ambas, de qualquer indenização, voltando a posse do imóvel objeto da rescisão ao seu legítimo proprietário; 5. – DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E USO GERAL – 5.1. – Todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, qualquer que seja a natureza, destinadas em geral aos Locatários, seus dependentes, funcionários, prepostos, agentes, consumidores e ao público, estarão sempre sujeitas ao controle disciplina e administração exclusivos da Locadora; 5.2. – Para desempenhar as atribuições aludidas no item anterior, a Locadora terá o direito de, a qualquer momento, estabelecer e fazer cumprir normas de conduta e regulamentos, bem como alterá-los quando julgar conveniente; 5.3. – A Locadora terá, também, o direito de construir, ampliar, instalar, alterar e dispor das áreas de circulação, instalações e serviços gerais da forma que julgar adequada, mais sempre observando e respeitando o bom funcionamento do Norte Way Shopping e de suas lojas; 5.4. – Com vista, sempre ao bom funcionamento das áreas de circulação e de serviços, e objetivando a disciplina e fluidez do tráfego nos estacionamento, poderá a Locadora, sempre que julgar conveniente aos interesses gerais, fechar total ou parcialmente determinadas áreas, impedindo, outrossim, o uso do estacionamento por outras pessoas que não sejam compradores, inclusive sócios, prepostos e funcionários seus e dos Locatários ou quaisquer pessoas ligadas ao Nortw Way Shopping; 5.5. – A construção, manutenção, fiscalização, alteração, e conservação das áreas de circulação, dependências e instalações em geral, serão feitas pela Locadora, segundo o seu melhor critério, seja diretamente ou através de pessoas ou sociedades por elas contratadas; 5.6. – O ingresso no Nortw Way Shopping, dos Locatários e de quaisquer outras pessoas fora do horário, obedecerá às normas e regulamentos estabelecidos pela Locadora ou seus prepostos; 5.7. – A Locadora poderá transferir a terceiros a permissão ou concessão para exploração de quaisquer serviços, mediante o pagamento de taxas por ela aprovadas ou a título gratuito, quando do interesse do Nortw Way Shopping; 5.8. – Os Locatários que pretenderem ocupar, a título gratuito ou oneroso, quaisquer áreas de circulação ou instalação gerais localizadas fora de suas lojas, farão tal solicitação por escrito à Locadora, especificando no seu pedido, claramente, o prazo e a finalidade, lucrativa ou não, da pretendida ocupação; 5.9. – Ficará ao exclusivo critério da Locadora o deferimento do pedido mencionado no item anterior, tendo sempre presente o interesse coletivo; 5.10. – Deferido o pedido de ocupação das áreas de circulação, ou instalações gerais, sem prazo fixado, a Locadora poderá recuperá-las a qualquer momento, mediante o aviso escrito de prazo mínimo de 05 (cinco) dias, sem que assista ao Locatário qualquer direito de ressarcimento, seja a que título for; 5.11. – Se o aviso escrito aludido não for atendido, a Locadora poderá promover a desocupação das áreas, às expensas do Locatário faltoso; 5.12. – A Locadora poderá dar em Locação, em seu proveito, as áreas de circulação, mesmo às pessoas que não sejam Locatárias das lojas, mas nessas locações atenderá sempre o interesse coletivo; 5.13. – A carga e descarga de mercadorias de qualquer natureza so poderão ser feitas através das entradas indicadas pela Locadora; 5.14. – De igual modo, a carga e descarga de mercadorias deverão obedecer os horários e normas estabelecidas pela Locadora; 5.15. – Todas essas mercadorias deverão ser integralmente seguradas pelo Locatários, 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; 5.16. – As normas de expedição e entrega de mercadorias, estoques e suprimentos para as lojas serão regulamentadas pela Locadora; 5.17. – Todo o lixo, detrito e refugo deverão ser depositados no local, no tipo de recipiente e nos horários determinados pela Locadora; 5.18. – Os Locatários utilizarão compulsoriamente os serviços de coleta de lixo que forem criados ou autorizados pela Administração; 5.19. – Dentro das lojas, ou nas áreas de circulação do NORTH WAY SHOPPING, os locatários não queimarão lixo, detrito, refugo ou entulho, seja qual for a espécie; 5.20. – As áreas de circulação, inclusive as próximas às lojas, serão conservadas limpas e desobstruídas pelos Locatários, seus empregados, prepostos e consumidores, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades que provoquem excessivo acúmulo de pessoas ou tumulto, tanto nas dependências locadas, como nos corredores, áreas de acesso ou em qualquer parte do NORTH WAY SHOPPING ou suas adjacências; 5.21. – A Locadora poderá colocar no prédio do NORTH WAY SHOPPING antenas gerais de rádio e televisão, cobrando de seus usuários o custo desses equipamentos; 5.22. – Nenhuma antena ou instalação será montada nas paredes externas das lojas sem autorização escrita da Locadora; 5.23. – A desobediência à determinação contida no item anterior autorizará à Locadora a remover a antena ou instalação irregularmente instalada, às expensas do Locatário faltoso; 5.24. – Os encanamentos só serão usados para as finalidades a que se destinarem, neles não podendo ser jogados entulhos ou substâncias que causem entupimento ou que deteriore; 5.25. – Os Locatários não utilizarão quaisquer dependências do NORTH WAY SHOPPING para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, a não ser com autorização escrita da Locadora e mediante o pagamento da taxa que ela for estabelecida; 5.26. – Os Locatários não farão propostas comerciais, nem distribuirão folhetos nas áreas de circulação do NORTH WAY SHOPPING, ou em suas proximidades, ainda fora dele, exceto quando houver permissão, por escrito, da Locadora; 5.27. – Os vidros, vidraças, luminárias, tabuletas, luminosos e congêneres, de uso comum, quebrados ou danificados, serão repostos pela Locadora, que se não houver cobertura específica de seguro, cobrará o custo respectivo e os serviços de reposição da coletividade de lojistas; 5.28. – Os toldos, letreiros luminosos e qualquer elemento promocional, só serão



permitidos nos locais a esse fim destinados, na testada loja, voltada para as áreas de circulação interna, obedecida as normas que regedoras da espécie; 5.29. – Todas áreas de uso geral, inclusive os locais para o estacionamento, circulação, manobra e garagem para o veículos estarão permanentemente sob o controle exclusivo da Administração direta e indireta da Locadora; 5.30. – Para a administração e a fiscalização das áreas mencionadas no item anterior, poderá a Locadora, desde que atendidos os interesses gerais, entre os quais ressalta o funcionamento normal das lojas: (a) modificar seus níveis, extensões, localizações e disposições, decidir pela cobrança do estacionamento, estabelecendo as taxas que devam ser recolhidas; (b) criar, expedir e controlar certificados de estacionamento gratuito para os Locatários com o fim específico de limitar a ocupação, no benefício geral; (c) fechar parcialmente qualquer daquelas áreas; (d) obstruir ou isolar, no todo ou em parte, qualquer das mencionadas áreas para atividades que julgar necessárias ao proveito comum, dela, Locadora, dos Locatários e seus consumidores; 6. DO ALUGUEL – 6.1. Os Locatários das lojas pagarão à Locadora, mensalmente, a título de aluguel, na forma adiante mencionada, o maior dos valores abaixo, definidos, respectivamente, como “aluguel mínimo reajustável” e “aluguel percentual”, os quais serão fixados nos respectivos contratos de locação; 6.2. – Quando concluídas as lojas, no caso de ampliação ou modificação no NORTH WAY SHOPPING, e verificando-se variações na área superior a 5% (cinco por cento) sobre aquelas previstas no contrato de locação, o aluguel mínimo reajustável será calculado na proporção dessas variações; 6.2.1. – Por consequência, será proporcionalmente ajustada a fração de contribuição percentual da loja nos encargos da locação; 6.3. – O valor correspondente ao aluguel mínimo “reajustável” deverá ser pago até o dia 05 do mês seguinte ao vencimento, nos escritórios da Locadora ou onde ela indicar, devendo o pagamento dos dias do primeiro mês de locação, quando incompleto este, ser feito até o dia 05 do mês subsequente; 6.4. – O aluguel mínimo mensal será pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido. Já o aluguel percentual, será pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, incidindo então sobre o faturamento bruto ou venda bruta mensal do LOCATÁRIO, não podendo nunca ser inferior ao “aluguel mínimo mensal. Sempre que o valor do aluguel percentual for superior ao valor do aluguel mínimo, a LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a respectiva diferença até o dia 10 (dez) do mês de calendário subsequente ao vencido, prorrogando-se para o primeiro dia útil seguinte quando o dia do vencimento cair em sábado, domingo ou feriado. 6.5. – O aluguel mínimo mensal reajustável será pago, integralmente, no seu respectivo vencimento; 6.6. – O aluguel mínimo mensal reajustável não será sujeito a quaisquer abatimentos, reduções ou compensações; 6.7. – No mês de dezembro de cada ano, quer para o cálculo, quer para o pagamento, o valor correspondente ao aluguel mínimo reajustável equivalerá ao dobro ao seu valor nominal; 6.8. – O aluguel percentual previsto no item 6.1. será proporcional ao faturamento bruto mensal da atividade ou comércio exercido na loja e será calculado segundo a porcentagem estabelecida no contrato de locação específico; 6.9. – O conceito de “faturamento bruto” aludido nos contratos de locação, ou “receita bruta”, será sempre o adotado pela legislação e regulamentos para arrecadação dos tributos que tenham base de cálculo análogo e incidirá não só sobre a receita dos Locatários como a de todos os seus agentes, concessinários, representantes e sublocatários legítimos, incluindo as vendas feitas através de visitas a consumidores; 6.10. – Dito “faturamento bruto” abrange todos os negócios realizados nas lojas de uso comercial nelas entabulados, encaminhados ou preparados, qualquer que seja a natureza e a forma das operações realizadas e seja qual for a modalidade de pagamento (cheques, cartões de crédito, débito em conta corrente, etc.) não importando o local de entrega, ou da tradição das mercadorias vendidas, ou da prestação dos serviços contratados; 6.11. – Ficam excluídos do “faturamento bruto” as vendas ou negócios desfeitos, desde que haja a devolução integral dos preços recebidos; 6.12. – Para efeito do cálculo do aluguel percentual, obriga-se o LOCATÁRIO a informar ao LOCADOR, por escrito, até o primeiro dia útil de cada semana, impreterivelmente, o valor das vendas efetuadas na semana imediatamente anterior, por meio de formulário físico ou digital fornecidos pelo LOCADOR. O valor das vendas efetuadas na última semana de cada mês será informado pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, impreterivelmente, até o primeiro dia útil do mês subsequente. 6.13. – Reincidindo o Locatário no descumprimento da obrigação de entregar a Locadora, no prazo assinado, os formulários e os relatórios acima referidos, ficará obrigado a pagar, nos meses em que essa omissão ocorrer, o dobro do aluguel mínimo, sem prejuízo dos direitos da Locadora apurar o volume real de suas vendas nesses meses, cobrando-lhe a eventual diferença que em seu favor apurar; 6.14. – O não pagamento do aluguel, tanto no mínimo mensal reajustável, como a eventual diferença entre este e o percentual das vendas, nos prazos, condições e local previstos sujeitará o Locatário faltoso as seguintes sanções, calculadas sempre sobre o valor total da obrigação: (a) juros de mora à razão de 1% (hum por cento) ao mês; (b) multa moratória fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso (c) reajuste monetário, consoante variação do IGPM/FGV, de todas as quantias em débito, inclusive encargo de mora, até a data do efetivo pagamento da dívida; (d) todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o local do débito, se a cobrança efetivar-se judicialmente, ou com a simples intervenção de advogado; 6.15. – O Locatário que omitir, para os efeitos de avaliação do aluguel, o valor real do seu faturamento, ou tentar impedir, obstar, impossibilitar ou dificultar a fiscalização e a verificação, pela Locadora ou pessoa por ela indicada, dos dados



pertinentes aos respectivos registros e livros comerciais, contábeis e/ou fiscais, ensejará a reascisão da Locação; 6.16. – A prova do cumprimento das obrigações de pagamento em dinheiro que incumbem aos Locatários só será admitida mediante apresentação de recibo firmado pela Locadora ou seus prepostos, inadmissível para esse fim a prova testemunhal; 6.16. – O critério adotado pela Locadora para estabelecer o preço da Locação, a forma adotada para o cálculo de reajustamentos sucessivos, e os prazos fixados para o seu pagamento, são condições básicas, fundamentais e imutáveis para o estabelecimento da Locação, bem como para a eventual prorrogação, tácita ou consensual, recondução ou renovação judicial, acrescentando-se ainda que, nestes últimos casos, o "aluguel mínimo" vigente no último mês do prazo contratual que está sendo prorrogado, majorado em no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento); 6.16.1. – Considerando-se que o valor do aluguel é reajustável, o Locatário respeitará sempre, quando no exercício do processo de renovação regulado pelo Decreto 24.150/34, o prâmetro mínimo estabelecido no item 6.16.; 6.16.2. – Se a Locadora, a qualquer tempo, tolerar mora ou infração contratual ou legal, se deixar de aplicar ao Locatário inadimplente ou faltoso alguma sanção em que ele haja incidido ou se revelar falta praticada ou reduzir multa ou encargo contratual, o precedente não poderá ser invocado pelo beneficiário, ou por terceiros, nem legitimará aos fiadores do beneficiado a excludente do Art. nº 838 do Código Civil, sendo considerado como liberalidade dela, Locadora, da qual nenhuma obrigação para a mesma decorrerá, ressalvando-se ainda que no caso de cobrança por erro de cálculo de valor a maior ou menor do aluguel devido, caberá a qualquer das partes o direito de haver a diferença apurada; 6.16.3. – Reconhecem as partes que o montante do aluguel mínimo foi pactuado considerando-se nele não estarem integrados os valores dos encargos e despesas decorrentes da locação. Assim caso venha a ocorrer alteração na legislação vigente que impeça a cobrança do 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; 6.17. – Se a Locadora, a qualquer tempo, tolerar mora ou infração contratual ou legal, se deixar de aplicar ao Locatário inadimplentes ou faltoso alguma sanção em que haja ele incidido, se relevar falta praticada ou reduzir multa ou encargo contratual, se lhe conceder prazo adicional para o adimplemento de obrigação ou para satisfação de determinação, se praticar ou abster de fato ou ato que importe em tolerância de falta, ou relevação de pena, isso não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais, ou precedente a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, nem legitimará aos fiadores do beneficiado a excludente do Art. nº 838 do Código Civil, constituindo apenas ato de liberalidade dela, Locadora, da qual nenhuma obrigação para a mesma decorrerá; 6.18. – Prevalecerão sobre as regras deste capítulo as condições de aluguel fixadas no contrato de Locação propriamente dito; 7. DA FISCALIZAÇÃO DO ALUGUEL APURADO COM BASE NO FATURAMENTO BRUTO: 7.1. – Para averiguação e fixação do aluguel percentual a ser pago, deverá o Locatário preparar e manter nas lojas ou em suas sedes, conservando-os pelo prazo mínimo de cinco anos, todos os livros e registros onde constem: escrituração contábil, balanços, estoque e inventários de mercadorias, registros de todas as vendas à vista, a prazo e a crédito, movimento diário de todas as operações comerciais e o pagamento e as devoluções de impostos; 7.2. – Os Locatários e todas as pessoas que efetuarem operações comerciais nas lojas deverão registrar as vendas em presença dos consumidores, utilizando-se, para tanto, de caixas registradoras, seladas, dotadas de totais acumulativos e com características aprovadas pela Locadora; 7.3. – Dentre os registros e livros aludidos no item anterior, os seguintes são essenciais: (a) as fitas de caixas registradoras, sejam permanentes ou provisórias; (b) as notas de venda, numeradas e seriadas; (c) os originais de todos os pedidos feitos e encaminhados, direta ou indiretamente, nas lojas, ou para elas remetidos; (d) os registros originais de todas as encomendas feitas, por escrito e verbalmente, através de correio, telefone ou qualquer outro meio, para as lojas ou em consequência de negócios nelas entabulados; (e) todos os relatórios referentes as operações comerciais, com sublocatários legítimos, representantes ou concessionários; (f) os registros originais probatórios de que as devoluções de mercadorias foram feitas por seus efetivos compradores; (g) recibos e outros documentos de mercadorias retiradas em consignação de ou para exposição e amostras; (h) quaisquer outros registros de vendas, se houver, que possam ser examinados em consignação de ou para exposição e amostras; (i) quaisquer outros registros de vendas, se houver, que possam ser examinados por um profissional especializado, de acordo com os padrões de auditoria para a fiscalização de vendas; 7.4. – A enunciação acima abrangerá, também, os sublocatários e ocupantes legítimos das lojas e tem mero caráter enunciativo, podendo, pois a Locadora, servir-se de outros métodos adequados de fiscalização, se necessário; 7.5. – A Locadora, seus representantes procuradores e auditores terão o direito de examinar diariamente todos os livros e registros acima enumerados, bem como toda e qualquer documentação ou registro, que possibilite, a ela, Locadora, constatar no horário comercial, direta e indiretamente, o montante do faturamento bruto diário do Locatário, onde que o mesmo se encontre; 7.6. – A quitação mensal dada pela Locadora em relação aos aluguéis que lhe forem oferecidos pelo Locatário não prejudicará os exames e fiscalização acima aludidos, nem a cobrança posterior das diferenças de aluguéis assim apuradas; 7.7 – Enquanto perdurar a locação, a Locadora, ou qualquer de seus representantes, tem livre acesso a todos os documentos e sistema de controle referentes a contabilidade dos Locatários, sublocatários e ocupantes legítimos das lojas, ainda que esta seja escriturada por terceiros e



fora do NORTH WAY SHOPPING; 7.8. – A Locadora poderá, quando necessário, mandar fazer auditorias completas, até os últimos sessenta meses, em todos os documentos, registros e livros abrangidos, relacionados ou referidos pelos relatórios elaborados pelos Locatários e ocupantes legítimos das lojas; 7.9. – O pagamento das diferenças de aluguéis, eventualmente apurados, não exonerará o Locatário, sublocatário ou ocupante legítimo da responsabilidade contratual e civil decorrente da infração eventualmente cometida; 7.10. – As informações transmitidas pelos Locatários à Locadora ou por ela obtidas dos exames, apurações e balanços físicos que fizerem, terão caráter confidencial, e, ressalvadas as hipóteses legais, só poderão ser usadas para o fim previsto neste instrumento: apurar o valor percentual do aluguel, devido na forma do contrato; 8. DOS ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO – 8.1. – Além do aluguel contratual, os Locatários, juntamente com ele, nas datas fixadas pela Locadora, nas condições e local por ela estabelecidos, pagarão, mensal e antecipadamente, na proporção prevista no respectivo contrato, todos os encargos, despesas, tributos e seguros que direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a locação do NORTH WAY SHOPPING, bem como sobre o condomínio ou serviços comuns, as lojas e atividades nelas desempenhadas; 8.2. – Serão pagas pelos Locatários todas as despesas necessárias ao funcionamento, administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do NORTH WAY SHOPPING; 8.3. – Todas as despesas com materiais, mão-de-obra, simples ou especializada, remunerações, honorários e demais ônus, inerentes às tarefas e atribuições da Locadora para o funcionamento, administração, conservação e aprimoramento do NORTH WAY SHOPPING, serão pagos pelos Locatários, nas datas por ele fixadas, proporcionalmente à fração de contribuição da respectiva loja para as despesas comuns; 8.4. – Se o reembolso disser respeito a serviços desempenhados por empregados da Locadora, o mesmo deverá ser feito com os acréscimos das leis sociais; 8.5. – Todas as despesas gerais, encargos e tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o NORTH WAY SHOPPING e as lojas, serão acrescidos da taxa de administração mensal mínima de 5% (cinco por cento) da despesa realizada por mês; 8.6. – A administradora do imóvel terá amplos poderes para o exercício de sua função, inclusive para admitir e demitir empregados; 8.7. – As despesas e serviços que beneficiem apenas a alguns Locatários só por estes serão pagas; 8.8. – Trimestralmente, a Locadora colocará a disposição dos Locatários balancetes das quantias por ela arrecadadas e aplicada, cuja contabilidade será periodicamente auditada por auditorias independentes; 8.9. – Durante o prazo da locação, a Locadora contratará, na forma que julgar adequada e em seu favor, seguro contra incêndio de todo o imóvel (excluída as fundações), de máquinas e outros equipamentos e respectivas instalações, com cobertura adicional dos riscos de exploração e perda dos aluguéis, por valores correspondentes aos de reposição dos mesmos bens; seguro de responsabilidade civil da Locadora e da Locatária, pelos prejuízos que possam resultar a terceiros da existência, uso e funcionamento do imóvel, de todas as atividades nela exercidas, inclusive os que resultarem das obras necessárias à conservação da edificação; seguros dos vidros existentes no imóvel, inclusive os que resultarem das obras necessárias à conservação da edificação; seguros dos vidros existentes no imóvel, inclusive nas áreas locadas, pelos valores de reposição; 8.9.1. – É obrigatório para cada Locatário, individualmente, e às suas expensas, contratar seguro relativo à sua unidade, sendo obrigatório segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma, bem como seus estoques, contratando ainda seguro de responsabilidade civil e pelos prejuízos que possam resultar a terceiros em decorrência de sinistros de responsabilidade do mesmo locatário, inclusive perda de aluguéis de outros locatários pelo locador, sendo lícito à Locadora fiscalizar, a qualquer tempo, a relação “estoques X valor do seguro”, e exigir ou promover, se for o caso, o seu reajustamento à realidade, sempre a custa do Locatário; 8.10. – Os Locatários se comprometem a não exercer qualquer tipo de ocupação no imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisas que sejam vedadas pelas cláusulas da análise de seguro contratada. Caso o destino dado por qualquer Locatário à área locada, ou as atividades por ele exercidas ou permitidas no imóvel deem causa ao aumento dos prêmios dos seguros feitos pela Locadora, pagará o mesmo a parcela correspondente a esse aumento de prêmio, como encargo adicional; caso os referidos atos deem ou possam dar causa à rescisão dos contratos de seguros pela seguradora, ou a redução das garantias de seguro, e se o Locatário, advertido, não remediar a situação que levar àquelas rescisão ou redução de garantias, poderá a Locadora, à sua escolha, declara rescidindo o contrato de Locação e reintegrar-se imediatamente na posse da área locada, ou entrar na área locada e remediar a situação causadora do cancelamento do seguro ou redução de suas garantias, pagando o Locatário, imediatamente, à Locadora, os gastos que com isso ela fizer, não podendo a mesma ser responsabilizada por qualquer dano ou avaria causado a bem de propriedade do Locatário e/ou de outros que estiverem na área alugada, como resultado da citada entrada e das providências adotadas, sendo certo que nenhum depósito confinado ou não apropriadamente servido de acesso e ventilação e processos especiais de proteção contra incêndio será admitido na área locada; 8.11. – Os Locatários concordam em que, caso não contratem os seguros a que se obrigam por estas normas gerais, terá a Locadora o direito de fazê-lo, pagando o prêmio correspondente e, quando isto ocorrer, deverá o Locatário reembolsar a Locadora imediatamente, das quantias dispendidas com os prêmios e seus emolumentos; 8.12 – Os Locatários, na proporção que couber a cada loja, calculada na forma indicada em 8.3., quando não houver seguro específico, indenizarão as despesas resultantes de lesões fatais ou não,



causadas a terceiros pessoas, ou da destruição ou danificação da propriedade de terceiros, em decorrência da existência, do uso e de funcionamento do imóvel arrendado e das atividades nele exercidas, ocasionadas, direta ou indiretamente por ato ou omissões dos Locatários, seus agentes, fornecedores, prepostos, sublocatários e consumidores. Caso a locadora seja citada e tenha que defender-se nesses pleitos, pagarão os Locatários todos os seus gastos, despesas e honorários que a mesma fizer com o litígio; 8.13. - A Locadora expedirá aos Locatários aviso para o pagamento dos encargos de que trata esta cláusula; 8.14 - Os aluguéis das lojas foram fixados considerando-se que neles não se incluem os encargos definidos nesta cláusula e que são, no momento, inavaliáveis. Assim, os Locatários confessam ter ciência de que as despesas a serem por eles reembolsadas à Locadora constituem parcela variável do aluguel e concordam que, na hipótese de alteração da legislação que impeça a cobrança ou reembolso das despesas referidas nos itens precedentes a Locadora continuará a cobrar o aluguel mensal adicionado do valor das despesas; 8.15 - O LOCATÁRIO contribuirá para cobertura das despesas com a instalação da administração do condomínio, bem como na contribuição para a cobertura das despesas com promoção e publicidade do NORTH WAY SHOPPING, em sua fase de inauguração, que será, para as despesas pré operacionais, correspondente ao o valor de R\$ 60,00 (sessenta reais) multiplicada pela área locada, e para as despesas promocionais o valor e R\$ 60,00 (sessenta reais) multiplicada pela área locada, sendo o seu reajuste pelo IGPM "pro-rata tempore" a partir da data de assinatura do contrato. O pagamento destas contribuições será dividido em 04 (quatro) parcelas para as despesas pré operacionais e 06 (seis) parcelas para a promoção com publicidade, vencíveis mensal e consecutivamente, a partir de 09 (nove) meses antes da data de inauguração do NORTH WAY SHOPPING. 9 - DAS GARANTIAS - 9.1. Todos os contratos de Locação das lojas ou de partes de circulação e serviços poderão ser garantidos por fiança ou depósito; 9.2. - A fiança a ser prestada nos contratos de locação será ampla e ilimitada, respondendo os fiadores, solidariamente, por todas as obrigações dos Locatários, inclusive com renúncia dos favores consubstanciadas nos artigos 834, 835 e 836 do Código Civil, até que finda ou rescindida a locação com a restituição da loja nas condições contratualmente estabelecidas e depois de expressamente desobrigados da fiança por parte da Locadora; 9.3. - Nos casos de morte, insolvência, alteração substancial do patrimônio, falência, incapacidade ou mudança de domicílio dos fiadores, o Locatário deverá substituí-los no prazo improrrogável de noventa dias, contados da data em que for intimado a fazê-lo pela Locadora ou a mando desta; 9.3.1. - O não atendimento dessa intimação, no prazo, submete o Locatário a rescisão do seu contrato de Locação, sem indenização ou compensação alguma; 9.4. Os fiadores apresentados em substituição deverão ser idôneos e financeiramente capazes, ficando a sua aceitação a exclusivo critério da Locadora; 9.5. - A fim de garantir todas as suas obrigações, decorrentes das locações, poderá a Locadora, se lhe convier, receber em depósito em títulos, valores ou dinheiro, equivalentes ao número de aluguéis que estabelecer. Fixada a proporção entre o aluguel e a garantia, deverá ser sempre mantida tal proporção mesmo quando o aluguel for sendo majorado; 9.6. - O depósito em garantia da locação não deverá jamais ser desfalcado e será devolvido, com os seus frutos, a quem o prestou, ou a seus sucessores legítimos, após o término do arrendamento, se cumpridas todas as obrigações que ele visará a resguardar; 10. - MARCA E LOGOTIPO DO NORTH WAY SHOPPING - 10.1 - Aos Locatários será permitido usar a marca e logotipo do NORTH WAY SHOPPING em todos os impressos, papéis e embalagens, publicidade, propaganda e promoção que utilizem, na forma indicada pela Locadora; 10.2. - O uso facultado no item anterior poderá ser simultâneo com o de marcas, símbolos, nomes de fantasia e outras características próprias do Locatário; 10.3. - Outrossim, fica facultado à Locadora, se assim julgar conveniente, alterar o logotipo; 11. EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICO - 11.1. - Os Locatários deverão atender, exclusivamente por sua conta, risco e responsabilidade, todas e quaisquer intimações e exigências das autoridades públicas, acentuadamente as relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem pública, respondendo pelas multas e penalidades decorrentes do desatendimento das mesmas; 11.2. - Quando as mencionadas intimações e exigências disserem respeito à área de circulação ou de uso comum, serão atendidas pela Locadora e as respectivas despesas pagas pelos Locatários, desde que o fato gerador não tenha sido produzido por ação ou omissão da Locadora que, nessa hipótese, responderá sozinha pelos custos decorrentes; 11.3. - Sem que isto seja obrigação da Locadora, poderá ela, a seu critério, atender quaisquer intimações ou exigências de responsabilidade dos Locatários, cobrando deste as despesas respectivas; 12. DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMOS DAS LOJAS - 12.1. - Tendo em vista o caráter "intuitu personae" da locações, os Locatários não poderão, sem consentimento prévio e escrito da Locadora, ceder ou transferir a outrem, a qualquer título (gratuito ou oneroso), os respectivos contratos de locação, nem emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, as lojas ou, sob qualquer forma, permitir a terceiros o uso destas, sob pena de rescisão da locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial; 12.2. - 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 do exclusivo arbítrio da Locadora a decisão sobre essas matérias ou quaisquer outras que importem em alteração de locação ou afetem as disposições e/ou garantias contratuais; 12.3. - A autorização da Locadora será necessária

mesmo nos casos de venda, compra, cessão, transferência, locação ou qualquer forma de mudança ou alteração superior a 30% (trinta por cento) do capital social votante ou deliberante das sociedades locatárias durante o prazo de vigência da locação; 12.4. – Na hipótese de cessão parcial de locação, devidamente autorizada, o cessionário e o cedente pagarão aluguéis proporcionais às áreas ocupadas, levando-se em conta, ainda, para tanto, a localização de ambos nas lojas ou outro critério que tenha sido aceito pela Locadora; 12.5. – Na hipótese de manifestação expressa da Locadora com a cessão ou transferência da locação, o Locatário ou Cessionário pagará à Locadora uma taxa equivalente a 10 (dez) meses de aluguéis totais vigentes no momento da cessão, a fim de ressarcí-la de suas despesas operacionais com o controle e o exame, não só do planejamento técnico do NORTH WAY SHOPPING como também pela reelaboração dos controles de cadastro dos sócios quotistas, acionistas ou locatários, assim também pelos eventuais decréscimos da base de cálculo eventualmete emergentes da nova administração da loja; 12.5.1. – A taxa em questão será devida à Locadora no caso de ocorrerem alterações no controle do capital social, tal como previsto no item 12.3.; 13. DÍVIDAS DOS LOCATÁRIOS - 13.1. – A Locadora não será jamais responsável por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza, assumidos pelos Locatários, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias às lojas ou às partes comuns do NORTH WAY SHOPPING; 13.2. – Os Locatários não permitirão que nas faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos referentes às compras que realizarem ou serviços que contratarem, conste o nome do NORTH WAY SHOPPING, a não ser como indicação de endereço e localização; 13.3. – Ainda que por equívoco, se o nome da Locadora ou do NORTH WAY SHOPPING for incluído em faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos de compras, deverão os Locatários devolvê-los, para a correção do erro, no prazo máximo de cinco após o seu recebimento, enviando cópias da respectiva carta à Locadora e ao Banco responsável pela cobrança e/ou apresentação de tais títulos, de tudo dando ciência à Locadora, juntamente com cópia da correspondência havida; 14. DO REGULAMENTO INTERNO - 14.1. – A Locadora, como administradora do NORTH WAY SHOPPING, estabelecerá em normas internas, todas as medidas complementares necessárias ao seu perfeito funcionamento e aprimoramento; 14.2. – O presente instrumento que contém o regimento interno básico do NORTH WAY SHOPPING, a ser complementado por instruções normativas aludidas pela Locadora, considerar-se-á parte integrante e complementar de todos os contratos de Locação de lojas e/ou espaços de uso comercial do NORTH WAY SHOPPING; 14.3. – As normas regulamentadoras devem ser respeitadas pelos Locatários, seus empregados, dependentes, prepostos, procuradores, fornecedores e consumidores do NORTH WAY SHOPPING, a qualquer título; 14.4. – Este regimento ou normas internas poderão ser, sempre que necessário, alterados pela Locadora, que decidirá os casos omissos; 14.5. – Faculta-se à Locadora, por sua decisão ou a requerimento de Locatários que representem mais da metade dos votos apurados na mais recente eleição da diretoria da ALSPA, ou por sugestão desta, instituir novas normas ou alterar as existentes; 15. DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO NORTH WAY SHOPPING - 15.1. – A aceitação, pela Locadora, da proposta de locação formulada pelos Locatários, implica, automaticamente, na filiação destes a Associação dos Lojistas do NORTH WAY SHOPPING (sujeitando-os ao pagamento de todas as contribuições fixadas (conforme definido no Estatuto Social), assim como as normas e regulamentos por ela estabelecidos, dentro dos princípios consubstanciados nos precisos termos destas Normas, obrigando-se, por decorrência, os Locatários, a participar e a integrar as promoções de vendas coletivas reconhecidas e patrocinadas pela Locadora, inclusive as "liquidações", pagando em consequência, as contribuições que venham a ser fixadas para o Fundo de Promoção; 15.2. – O Fundo de Promoção e Propaganda (FPP) do NORTH WAY SHOPPING será constituído com recursos provindos da contribuição obrigatória dos Lojistas e da Locadora e será administrado pela Locadora do NORTH WAY SHOPPING; 15.2.1. – Para o Fundo de Promoção e Propaganda (FPP) o Locatário contribuirá mensalmente com o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do aluguel mínimo mensal devido, exceto lojas caracterizadas como especiais (todas as que não são caracterizadas como satélites) que terão fixação de valores ou percentuais de forma individualizada, caso a caso. A Locadora contribuirá para o FPP, também mensalmente, com a quantia equivalente a 3% (três por cento) dos aluguéis mínimos mensais efetivamente recebidos. 15.3. – Metade do valor de quaisquer multas aplicadas por decorrência destas Normas será destinada ao fundo de Promoção e Propaganda; 16. DA RESCISÃO E DAS MULTAS - 16.1. – O não pagamento dos aluguéis e/ou dos tributos, encargos, despesas gerais, de seguros e todas as demais inerentes aos arrendamentos, nos prazos contratuais ou nas datas fixadas pela Locadora, inclusive eventuais diferenças desatendidas à Notificação que por, por ela, com prazo de 10 (dez) dias, fizer aos Locatários faltosos, para constituí-los em mora, acarretará a rescisão automática e de pleno direito dos contratos de locação dos faltosos, independente da notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial; 16.2. – O descumprimento, pelos Locatários, de qualquer das disposições enunciadas em seus contratos de Locação, destas normas gerais ou das normas internas do NORTH WAY SHOPPING, também determinará a rescisão de seus respectivos contratos se a infração cometida não for sanada no prazo estabelecido na notificação que, com tal objetivo, a Locadora endereçar ao Locatário faltoso; 16.3. – A infração de qualquer disposição destas Normas, do contrato de locação, de Normas Internas ou de qualquer obrigação assumida pelo Locatário, desde que não seja



possível de sanção específica, ensejará aplicação da multa pecuniária pela Locadora; 16.4. – Conforme a gravidade da falta, a multa pecuniária variará entre 1/10 (um décimo) e 10 (dez) vezes o valor do aluguel devido, ou pago no mês anterior à infração; 16.4.1. – Quando a infração punida houver causado prejuízo aos demais Locatários do NORTH WAY SHOPPING, 50% (cinquenta por cento) da multa aplicada reverterá em favor do Fundo de Promoção e Propaganda, administrado pela Locadora; 16.5 – O não pagamento da multa eventualmente aplicada, ou a rescisão do faltoso, dará causa à rescisão do contrato de locação; 16.6. – Além da rescisão do contrato, o Locatário faltoso pagará as multas contratuais pertinentes, os encargos da eventual mora, respondendo, ainda, pelas perdas e danos que seu inadimplemento causar, e na hipótese do procedimento judicial, pelas custas processuais honorários de advogado e outras combinações consequentes; 16.7. – O pagamento de juros e de multa de caráter moratório não eximirá o Locatário faltoso do cumprimento da obrigação desatendida e do pagamento das respectivas perdas e danos; 16.8. – A insolvência do Locatário, caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência, ou requerimento de concordata, rescinde de pleno direito o contrato de locação, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e sem obrigação da Locadora indenizar o Locatário, a qualquer título.

PAULISTA (PE), 25 de fevereiro de 2013

[Assinatura]



NORTH WAY SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA
Avelar de Castro Loureiro Filho
CNPJ Nº 449.269.524-91



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - 1º OFÍCIO
Bel. Paulo de Siqueira Campos - Notário e Registrador
Av. Marechal Floriano Peixoto, 76 - CEP 53401-460 - Paulista / PE
Fone: (81) 3433-0873 - Fax: (81) 3433-1127 - C.N.P.J.: 11.547.981/0001-08

NOTAS: Escrituras,
Testamentos, Pro-
curações, Reconhecimentos de
Assinaturas, Leis,
Autenticações, ETC.
Registro Geral de Imóveis.
Títulos e Documentos e Ciro-
grafia.

Reconheço por semelhança a firma AVELAR DE CASTRO LOUREIRO
FILHO; Dou fé. PAULISTA/PE, 27 de março de 2013. Emol.: R\$ 2,64;
TSNR: R\$ 0,59; FERC: R\$ 0,29. Válido com a sequência do(s)
selo(s): ALI087788 a ALI087789 - Op. 113

ROSANGELA FRAZERES DA SILVA - Escrevente Autorizada



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - 1º OFÍCIO
Bel. Paulo de Siqueira Campos - Notário e Registrador
Av. Marechal Floriano Peixoto, 76 - CEP 53401-460 - Paulista / PE
Fone: (81) 3433-0873 - Fax: (81) 3433-1127 - C.N.P.J.: 11.547.981/0001-08

NOTAS: Escrituras,
Testamentos, Pro-
curações, Reconhecimentos de
Assinaturas, Leis,
Autenticações, ETC.
Registro Geral de Imóveis.
Títulos e Documentos e Ciro-
grafia.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

PROTOCOLADO SOB O Nº 118797 em 26 de março de 2013
REGISTRADO SOB O Nº 117965 em 28 de março de 2013
Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. ACP66751
Ass.: EVERALDO FERNANDES NEVES - ESCRIVENTE SUBSTITUTO
Emol. R\$137,30 / TSNR R\$30,51 / FERC R\$15,26

