

**REGIMENTO INTERNO E NORMAS GERAIS DE LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E
FUNCIONAMENTO DO BRASIL CENTER SHOPPING**

Sumário

DECLARAÇÃO DAS PARTES

.....	2
1. DAS DEFINIÇÕES	3
2. DA ACEITAÇÃO PRÉVIA DO LOCATÁRIO	4
3. DO IMÓVEL - CONSTRUÇÃO E REFORMAS	4
4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	6
5. DA IMPLANTAÇÃO DAS NORMAS	7
6. DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO	7
7. DA CIRCULAÇÃO DE PESSOAL	8
8. DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMERCIAIS E ÁREAS COMUNS	9
9. DA TRANSFERÊNCIA DOS ESPAÇOS COMERCIAIS	15
10. DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO	15
11. DA UTILIZAÇÃO DOS ESTACIONAMENTOS	16
12. DA CARGA E DESCARGA	17
13. DO LIXO E DETRITO	18
14. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DA ILUMINAÇÃO E AR-CONDICIONADO	19
15. DOS CONsertOS E MANUTENÇÃO	19
16. DAS PROMOÇÕES E DECORAÇÃO	20
17. DAS OBRAS E MODIFICAÇÕES	21
18. DOS SERVIÇOS GERAIS	22
19. DAS DÍVIDAS DOS LOCATÁRIOS	23
20. DOS GUARDA-VOLUMES E DEPÓSITOS DE PRODUTOS	23
21. DOS ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO	24
22. DOS SEGUROS	29
23. DA MARCA, LOGOTIPO E PROMOÇÕES	30
24. DA LIMPEZA INTERNA	31
25. DAS MULTAS E PENALIDADES	32
26. DA ADMINISTRAÇÃO DO BRASIL CENTER SHOPPING	32
27. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	33
28. DA OBRIGATORIEDADE DESTE REGIMENTO INTERNO	33

REGIMENTO INTERNO E NORMAS GERAIS DE LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO BRASIL CENTER SHOPPING

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, o **BRASIL CENTER SHOPPING S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº23.673.365/0001-82, com sede na Rua 31, Quadra Área Lote Reservada 01, Parque Esplanada III, Valparaíso de Goiás-Goiás, CEP: 72.876-359, neste instrumento designado apenas como "**LOCADOR**", estabelece o Regimento Interno e as Normas Gerais, que disciplinarão a locação e o uso de Espaços Comerciais, do **BRASIL CENTER SHOPPING**, localizado em sede própria, que juntamente com o Contrato de Locação (CLEC) e o Adendo Técnico do **LOCATÁRIO** formam um todo incindível, bem como disciplinarão a administração e o funcionamento do **BRASIL CENTER SHOPPING**, devendo ser seguido pelos **LOJISTAS**, neste instrumento qualificado como "**LOCATÁRIO**" ou "**LOCATÁRIOS**", seus prepostos e funcionários, na forma adiante descrita.

DECLARAÇÃO DAS PARTES

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

- I. a aceitar os princípios específicos que regem o funcionamento do Shopping, concordando com as disposições constantes deste instrumento e aceitam a orientação do **LOCADOR** na administração do empreendimento comercial, inclusive quanto à mudança de destinação de qualquer Loja de Uso Comercial e à atualização do plano geral de distribuição de atividades ("tenant mix");
- II. a conhecer, também, que o **LOCADOR** não poderá assegurar ao **LOCATÁRIO** a presença e/ou permanência no Shopping de um ou outro **LOCATÁRIO** tradicional, famoso e/ou muito conhecido, embora possa ter programado ou até mesmo, eventualmente, já contratado a sua participação no Shopping, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de pleitear qualquer indenização ou compensação, ou de exigir a rescisão unilateral do contrato, sob o fundamento da ausência e/ou retirada de qualquer **LOCATÁRIO** que se esperava e/ou se anunciava viesse a estabelecer-se no Shopping Center;

- III. não terão exclusividade para exercer no Shopping a atividade prevista no Contrato de Locação, razão por que não poderão reclamar quanto à existência, em outras Lojas de Uso Comercial, de comércio ou atividade igual, semelhante, parecida, congênere ou similar à que desempenhe e que exista ou venha a existir no Shopping Center;
- IV. Reconhecer a característica especial da locação de partes de um Shopping Center, em que se associam **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, visando a um lucro comum;
- V. Não invocar, em qualquer tempo, qualquer norma jurídica não prevista como regedora da locação contratada, ainda que superveniente, como impedimento da ação administradora do Shopping Center ou excludente dos encargos por ele assumidos.
- VI. Todas as disposições e normas enunciadas nestas normas gerais em relação aos **LOCATÁRIOS** das lojas para uso comercial aplicar-se-ão, obviamente, em tudo que couber, aos eventuais ocupantes, comodatários ou sublocatários dessas mesmas lojas que deverão ser previamente aprovados por escrito pelo **LOCADOR**.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1 No presente documento, os vocábulos e as expressões adiante enunciados têm os seguintes significados:

1.2 **BRASIL CENTER SHOPPING** ou **SHOPPING CENTER** é o centro de compras desenvolvido pelo **LOCADOR**, tendo como finalidade congregar num mesmo local o maior número possível de atividades empresariais, distribuída em diferentes ramos de comércio e serviços, de acordo com o seu "tenant mix", segundo uma planificação técnica precedida de apurados estudos sobre as preferências e vocações do consumidor, visando dar a este o maior conforto e o máximo de estímulo, facilitando-lhe a escolha e a aquisição;

1.3 **O LOCADOR** é o desenvolvedor e proprietário do **BRASIL CENTER SHOPPING**;

1.4 **MALL** são os corredores, praças e passarelas para os quais se abrem as lojas de uso comercial, assim, como as demais vias destinadas à circulação do público;

1.5 **MIDIA** são os espaços destinados e os que vierem para exposição de merchandising, na parte interna e/ou parte externa, no **BRASIL CENTER SHOPPING**;

1.6 **LOCATÁRIO** é somente pessoa jurídica, que explorará as atividades comerciais previstas no Contrato de Locação, seja loja, quiosque, stand, balcão, vitrine ou similares;

1.7 ESPAÇO COMERCIAL ou LUC são os espaços destinados e os que vierem a ser destinados à comercialização dos produtos, no **BRASIL CENTER SHOPPING**;

1.8 CDU (CESSAO DE DIREITO DE USO) remuneração pelo trabalho desenvolvido pelo **LOCADOR** na concepção, construção, estruturação, organização e divulgação do Shopping Center;

1.9 ADMINISTRADORA é o próprio **LOCADOR** ou empresa por este contratada, para exercer a administração do **BRASIL CENTER SHOPPING**;

1.10 AMM (ALUGUEL MÍNIMO MENSAL) é o valor a título de aluguel mínimo do Brasil Center Shopping;

1.11 ALUGUEL PERCENTUAL OU COMPLEMENTAR é o valor percentual de aluguel calculado sobre a venda bruta do locatário, de acordo com seu contrato comercial;

1.12 CTO (CUSTO TOTAL DE OCUPAÇÃO CTO) é a somatória dos valores a título de aluguel e encargos comuns do **BRASIL CENTER SHOPPING**;

1.13 CRD (COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS) é o valor do coeficiente de rateio das despesas do condomínio de acordo com seu contrato comercial.

1.14 ATIVIDADE COMERCIAL e/ou PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS é a natureza da atividade comercial a que se obriga o **LOCATÁRIO** de cada um dos Espaços Comerciais, bem como cada uma das atividades complementares que ao mesmo possa ser obrigatoriamente atribuída no planejamento técnico do Shopping Center, sempre respeitadas as disposições contratuais e a orientação do **LOCADOR**;

1.15 DENOMINAÇÃO DO ESTABELECIMENTO ou NOME FANTASIA é a denominação escolhida pelo **LOCATÁRIO** que será atribuída ao **ESPAÇO COMERCIAL**.

1. DA ACEITAÇÃO PRÉVIA DO LOCATÁRIO

2.1 O **LOCATÁRIO** declara que obteve prévio e inequívoco conhecimento das condições e princípios que regem o funcionamento do **BRASIL CENTER SHOPPING** e, como tal, ter concordado e aceito as disposições constantes neste Regimento Interno e Normas Gerais, estando de acordo com a orientação e gestão do **LOCADOR** na administração do **SHOPPING**.

2. DO IMÓVEL - CONSTRUÇÃO E REFORMAS

3.1 O Shopping Center, designado por **BRASIL CENTER SHOPPING**, é uma edificação destinada exclusivamente ao uso comercial, constituído de lojas, galeria de circulação, pátios de carga e descarga de mercadorias e estacionamentos de veículos, tudo de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Valparaíso de Goiás-GO, podendo o referido projeto ser modificado na forma prevista nas cláusulas subsequentes;

3.2 O **LOCADOR** se reserva o direito de, respeitada a finalidade para que destinou o

SHOPPING, livremente alterar, quando lhe convenha, o projeto aprovado no que concerne às instalações de uso geral, local para estacionamentos e acessos de veículos, carga e descarga de mercadorias, ou quaisquer outras dependências de uso comum.

3.3 Quando impostas pelos poderes constituídos ou concessionários de serviços públicos ou quando ditadas por motivo de ordem técnica, modificações poderão também ser feitas tanto no projeto estrutural de construção, inclusive com inclusão de novos elementos, como nas Lojas de Uso Comercial, observando o disposto no item 3.4. adiante.

3.4 Na hipótese das modificações previstas no item precedente alterarem, em mais de 10% (dez por cento), para mais ou para menos, as áreas das Lojas de Uso Comercial, é lícito ao **LOCATÁRIO** pedir a rescisão do Contrato de Locação se não lhe convier mantê-la, ou manter a locação mediante a revisão do aluguel em proporção a área acrescida ou diminuída, sem que tal rescisão dê ao **LOCATÁRIO** qualquer direito de pleitear indenização, seja a título de perdas e danos, seja a título de eventuais Lucros cessantes. Fica desde já definido que o **LOCATÁRIO** terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias para manifestar sua discordância quanto ao reajuste dos valores, sob pena de ser considerado o seu silêncio como anuência.

3.5 O recebimento pelo **LOCATÁRIO** da loja para uso comercial, mesmo que sem o "habite-se", ou não concluída, para iniciar nela, as suas instalações, ou a apresentação, por este, dos projetos das instalações, desde que, à época, já concluída o fechamento do espaço, indicará, automaticamente, que o mesmo nada tem a opor às metragens da loja que lhe for locada.

3.6 Na hipótese da rescisão mencionada no item 3.4, o **LOCADOR**, à suas próprias expensas, devolverá ao **LOCATÁRIO** as quantias que este houver contratualmente pago, corrigida monetariamente, segundo as variações do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), no prazo de até 12 (doze) meses.

3.7 O **LOCADOR** se reserva o direito de: a) utilizar o teto e as paredes da loja nas faces exteriores a ela, exceto na fachada para o Mall; b) instalar, conservar, utilizar, reparar e recolocar, através da loja, dutos, tubos, conduítes, cabos, fios e máquinas de climatização, que sirvam a outra parte do empreendimento, em locais onde eles não perturbem a atividade comercial do **LOCATÁRIO** nem a estética de seu estabelecimento.

3.8 O **LOCATÁRIO** não poderá, em hipótese alguma, alterar a numeração de sua loja, subdividi-la, grupá-la, alterar sua destinação contratual, nem trocá-la por outra loja, salvo em casos previamente autorizados pelo **LOCADOR** e celebrado o respectivo instrumento contratual para tanto.

3.9 São partes de uso comum do SHOPPING:

- a) Os acessos às lojas, cais de serviço, vestiários para funcionários, setor para coleta de lixo, galeria de serviço, sanitários masculinos, femininos e para deficientes físicos, praça de alimentação, locais destinados a equipamentos de uso do **BRASIL CENTER SHOPPING**, todo o Mall e estacionamentos para veículos de passeio e para carga e descarga, incluindo circulação, jardins, etc.
- b) São também partes de uso comum: os reservatórios de água potável, as fundações, as paredes externas, as estruturas de cobertura, as vigas, as colunas, pórticos, montantes, os locais destinados à passagem de tubulações etc.

3. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 O presente Regimento Interno e Normas Gerais e/ou suas alterações posteriores são partes integrantes dos Contratos de Locação ou de quaisquer outros contratos, que importem na utilização de Espaços Comerciais, Lojas, Lojas de Alimentação, Quiosques, espaços situados nos corredores, estacionamento ou quaisquer outras dependências do **BRASIL CENTER SHOPPING**, como item de cumprimento obrigatório.

4.2 Sempre que necessário ou conveniente, a bem do perfeito funcionamento do **BRASIL CENTER SHOPPING**, este Regimento Interno e Normas Gerais poderão ser complementados ou alterados pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, a quem caberá a decisão sobre casos omissos, respeitadas as disposições dos contratos em vigor.

4.3 As propostas para a alteração de qualquer disposição contida neste Regimento Interno e/ou Normas Gerais serão sempre levadas em consideração pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, desde que julgadas de interesse geral.

4.4 Os **LOCATÁRIOS**, seus funcionários e prepostos obrigam-se a seguir o presente Regimento Interno e Normas Gerais do **BRASIL CENTER SHOPPING**, não podendo praticar atos em desacordo com as normas e os regulamentos por ele adotados.

4.5 Os **LOCATÁRIOS** não poderão exercer quaisquer negócios que, devido aos métodos empregados para a sua realização, possam afetar o padrão do comércio exercido pelos demais **LOCATÁRIOS**.

4.6 Os **LOCATÁRIOS** serão responsáveis por todos os danos, prejuízos e consequências causados ao **BRASIL CENTER SHOPPING** ou a terceiros, ainda que de forma fortuita, por si, seus prepostos, empregados e eventuais cessionários ou possuidores a qualquer título, em qualquer recinto do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

4.7 O **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA**, a seu critério, poderá suspender qualquer ato, prática ou atividade que considere nociva aos objetivos do **BRASIL CENTER SHOPPING** e para tanto poderá retirar do estabelecimento qualquer pessoa que pratique atos contrários ao bom andamento das atividades praticadas ou venha de alguma forma atentar contra a integridade física ou moral dos clientes.

4.8 Não há nenhuma exigência por parte do **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, para com o **LOCATÁRIO**, de que este tenha que contratar empregados, colaboradores ou terceiros. Caso o faça, estes não terão nenhum tipo de vínculo trabalhista ou a que título for com o **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, haja vista não haver qualquer tipo de relação, subordinação ou tratativas com eles.

4.9 É terminantemente proibido qualquer tipo de discriminação aos funcionários dos **LOCATÁRIOS**, do **SHOPPING**, prepostos, frequentadores, prestadores de serviço, terceiros e público em geral, sob qualquer forma ou pretexto, quer seja discriminação física, religiosa, política, de orientação sexual, bem como qualquer prática que configure abuso, assédio sexual ou moral, emprego de menores (salvo os devidamente regulares, como jovens aprendizes e em conformidade

com a legislação pertinente) e qualquer tipo de trabalho que configure relação degradante ou trabalho escravo.

4. DA IMPLANTAÇÃO DAS NORMAS

5.1 A implantação de normas ou serviços pertinentes à administração do **BRASIL CENTER SHOPPING**, bem como à fiscalização do cumprimento do presente Regimento Interno e demais disposições contratuais, legais e provenientes de autoridades competentes, será efetuada pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, através de seus empregados ou terceiros devidamente credenciados para esse fim.

5.2 Os **LOCATÁRIOS** deverão propiciar aos referidos empregados, ou terceiros credenciados, todas as facilidades para o desempenho de suas funções.

5.3 Os **LOCATÁRIOS** não poderão utilizar-se dos empregados do **LOCADOR**, da **ADMINISTRADORA** e/ou do Condomínio, para realização de serviços particulares.

5.4 É vedado aos colaboradores, prepostos ou similares dos **LOCATÁRIOS** de praticarem ou executarem qualquer atividade tida como laboral em favor do **LOCADOR** ou da **ADMINISTRADORA**, seja a que título for, cabendo exclusivamente ao **LOCATÁRIO** assumir integralmente a relação jurídica laboral com seus subordinados, e em caso de eventual ação judicial, devendo o **LOCATÁRIO** promover todos os atos necessários para a exclusão do **LOCADOR** ou da **ADMINISTRADORA**, cabendo aos mesmos o direito de regresso decorrente de eventual condenação.

5. DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

6.1 As atividades no interior do **BRASIL CENTER SHOPPING** serão desenvolvidas, consoante a sua natureza, em horários distintos, a serem rigorosamente observados, conforme estipulado pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**.

6.2 O **LOCADOR ou ADMINISTRADORA** estabelecerão os dias e horários de funcionamento ao público do **BRASIL CENTER SHOPPING**, a hora de abertura para ingresso e circulação de público e a hora do encerramento das atividades para o público, respeitadas as determinações das autoridades.

6.3 O **BRASIL CENTER SHOPPING** deverá ser aberto para ingresso e circulação de público, de acordo com o Quadro de Horários a seguir, podendo o mesmo ser alterado, com base na legislação municipal, em casos de feriados ou conforme o interesse comum:

Dia	Circulação de Público	Lojas	Alimentação e Lazer
Segunda a sábado	09:00 às 20:00	09:00 às 20:00	12:00 às 20:00
Domingo	12:00 às 20:00	Facultativo	12:00 às 20:00
Feriados	A ser definido pela Administração (caso a caso)	A ser definido pela Administração (caso a caso)	A ser definido pela Administração (caso a caso)

Parágrafo único:

- a) **Serviços:** Vapt Vupt, Secretaria, Equatorial, Examed, escritórios em geral (Segunda a Sexta) 08:00 às 17:00; (Final de semana e feriados) fechado;
- b) **Academia:** (Segunda a Sexta) 06:00 às 00:00; (Sábado) 08:00 às 18:00; (Domingo e Feriados) 08:00 às 14:00;
- c) **Unidades de Ensino:** (Segunda a Sexta) 08:00 às 20:00; (Sábado, Domingo e Feriados) fechado.

6.4 Os Espaços Comerciais deverão estar abertos ao público nos períodos determinados no item 6.3, entretanto, caso seja necessário o seu fechamento, desde que autorizado previamente pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, para a realização de balanço, inventário e outros motivos justificáveis, fica o **LOCATÁRIO** obrigado a comunicar aos clientes mediante fixação de cartaz padrão, o motivo do fechamento e horário de reabertura.

6.5 O **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, sempre que entenderem necessário, poderão modificar quaisquer horários por eles estabelecidos, comunicando aos **LOCATÁRIOS**, previamente, através de memorandos, acerca destas alterações.

6. DA CIRCULAÇÃO DE PESSOAL

7.1 O ingresso de pessoas ao **BRASIL CENTER SHOPPING** fora do horário de funcionamento ao público só será permitido aos funcionários dos **LOCATÁRIOS** ou do próprio **SHOPPING**, mediante autorização prévia e expressa do **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**.

7.2 Para possibilitar o controle de acesso dos empregados seja do **BRASIL CENTER SHOPPING** seja dos **LOCATÁRIOS**, os mesmos deverão portar crachás de identificação, segundo modelo estabelecido pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA** e por eles autenticado, devendo exibi-los sempre que solicitado.

7.3 O **LOCATÁRIO** deverá comunicar ao **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a dispensa de seus empregados ou prepostos.

7.4 É expressamente proibido o ingresso de pessoas usando patins, skates e similares, assim como pedintes, anunciadores, aliciadores, atividades de negociação habitual por conta própria ou

alheia, de vendedores ambulantes de quaisquer tipos de mercadorias ou serviços, inclusive comestíveis.

7.5 É permitido o ingresso e permanência de animais no interior dos Espaços Comerciais e nas áreas de uso comum, desde que de pequeno porte e que fiquem no colo de seus respectivos donos.

7. DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMERCIAIS E ÁREAS COMUNS

8.1 Todas as áreas, dependências e instalações de uso comum ou privativo, qualquer que seja a sua natureza, destinadas ao uso em geral aos **LOCATÁRIOS**, funcionários, prepostos, agentes, clientes e público, estarão sempre sujeitas ao controle, disciplina, administração e fiscalização do **LOCADOR**, em especial no que tange às instalações elétricas, hidráulicas, telefônica, ar- condicionado, gás, exaustão, estacionamento e carga útil.

8.2 O **LOCATÁRIO**, seus funcionários e prepostos não praticarão, nem permitirão a prática, de ato ou exercício de atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar os respectivos espaços comerciais, o imóvel e as partes comuns do **BRASIL CENTER SHOPPING**, ou de prejudicar o sossego, a segurança, o patrimônio e as atividades dos demais **LOCATÁRIOS**.

8.3 O **LOCATÁRIO**, seus prepostos e empregados deverão limitar toda sua atividade e ocupação ao interior do respectivo **ESPAÇO COMERCIAL**, salvo expressa autorização concedida pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

8.4 **Nenhum** dos **LOCATÁRIOS** usará ou permitirá a utilização, ainda que gratuitamente, da loja para uso comercial, ou parte dela, para finalidade diversa da contratualmente definida, mesmo que beneficente, religiosa, política, cultural ou esportiva, salvo se previamente autorizada pelo **LOCADOR**.

8.5 Os **LOCATÁRIOS**, seus empregados e prepostos deverão conservar limpas e desobstruídas as áreas comuns e de circulação vizinhas a seu **ESPAÇO COMERCIAL**, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades, que provoquem acúmulo exagerado de pessoas ou tumulto, seja nas dependências próprias, seja nos corredores (mall), áreas de acesso, ou qualquer outra parte do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.6 Os **LOCATÁRIOS**, seus prepostos e empregados não poderão utilizar, nem permitir que quaisquer dos seus agentes utilizem os corredores, estacionamentos, calçadas ou outras partes da área comum para colocar mercadorias, manequins, araras, expositores, balcões, extensões, tabuleiros, tablados, palcos, boxes, mobílias ou exercer quaisquer outros tipos de ocupação, mesmo que provisória ou precária, seja a título comercial ou promocional, decorativo ou outro qualquer, salvo se com autorização prévia e por escrito do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

8.7 Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a não exercer qualquer tipo de ocupação do espaço comercial, bem como a não manter, usar, vender, ou conservar no imóvel, coisas que possam causar danos aos espaços comerciais ou às partes comuns do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.8 Os **LOCATÁRIOS** se obrigam a comercializar somente produtos autorizados pela legislação brasileira, devidamente legalizados, ficando expressamente proibida a comercialização de produtos falsificados ou adulterados, bem como zelar pela imagem do **BRASIL CENTER SHOPPING** evitando qualquer exposição que possa macular ou degradar sua imagem, sob pena de responder civil e

criminalmente pelos danos causados nos termos do artigo 184 do Código Penal Brasileiro e dos artigos 186, 187 e 927 do Código Civil Brasileiro.

8.9 Os **LOCATÁRIOS**, seus empregados e prepostos deverão manter, ininterruptamente, os seus espaços comerciais em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às respectivas entradas, aos vidros, às esquadrias, vitrines, divisões, portas e a quaisquer acessórios, equipamentos ou aparelhos.

8.10 A limpeza das lojas, inclusive piso, cujo fechamento é de MDF e não possuem ralos, deverão ser feitas à seco (sem o derramamento de água), nem uso de produtos abrasivos que danifiquem o piso, paredes, divisórias de MDF e vidros.

8.11 Os **LOCATÁRIOS** não poderão fazer uso de alto-falantes, receptores de televisão ou rádio, fonógrafo ou qualquer outro meio de difundir o som.

8.12 Os **LOCATÁRIOS** tomarão todas as medidas necessárias a evitar que odores de qualquer espécie sejam exalados de seus espaços comerciais.

8.13 OS **LOCATÁRIOS** não instalarão, nos espaços comerciais, quaisquer máquinas, mezaninos, equipamentos, artigos ou mercadoria que, em razão de peso, tamanho, forma, dimensão, ou operação, possam causar danos às instalações, vias de acesso ou a quaisquer partes do **BRASIL CENTER SHOPPING**, nem que ultrapassem a carga permitida (calculada em 1.500 kg/m²) ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do das Lojas, ou de qualquer parte da edificação.

8.14 O fornecimento de luz, força e gás será mantido em ligação permanente, cabendo a cada **LOCATÁRIO** que contar com circuito individual, desligar os respectivos registros, ou chaves, nos horários de não abertura da Loja de Uso Comercial, ficando responsável pelo eventual mau uso.

8.15 Não é permitido a utilização de botijão de gás em qualquer espaço comercial, ou dependência do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.16 Nenhum material inflamável ou explosivo será permitido nas dependências do **BRASIL CENTER SHOPPING**, Espaços Comerciais e áreas comuns.

8.17 O **LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA** não se responsabilizarão por quaisquer objetos encontrados nas partes comuns, os quais serão levados a local específico a ser por ele(s) determinado(s), sendo devolvidos somente após comprovação de propriedade. A guarda de achados e perdidos ficará em posse do **BRASIL CENTER SHOPPING** pelo prazo de 90 (noventa dias), sendo que, após este prazo, os objetos poderão ser doados para instituições.

8.18 As instruções relativas a normas de prevenção contra incêndio, conforme a previsão legal específica e a determinação do Corpo de Bombeiros serão obrigatoriamente respeitadas pelos **LOCATÁRIOS** e seus prepostos, inclusive no que tange à manutenção dos equipamentos específicos instalados no seu Espaço Comercial.

8.19 O **LOCADOR** terá, também, o direito de construir, instalar, alterar e dispor das áreas de circulação, das instalações e serviços gerais, da forma que julgar adequada e conveniente, mas devendo sempre observar e respeitar o bom funcionamento do **BRASIL CENTER SHOPPING** e de suas lojas para uso comercial.

8.20 O **LOCADOR** poderá utilizar qualquer área, das áreas de uso comum do **BRASIL CENTER SHOPPING** para a criação de novos Espaços Comerciais (lojas, quiosques, stands etc.), cujo "layout" passará a constar das plantas do empreendimento.

8.21 O **LOCADOR** poderá fechar, total ou parcialmente, as áreas de circulação e uso comum, área de estacionamento, área de serviços e instalações, sempre que julgar necessário, e para atrair maior número de clientes, impedir a utilização do estacionamento por outras pessoas, inclusive sócios, prepostos, funcionários seus ou dos **LOCATÁRIOS**, ou quaisquer pessoas ligadas ao **BRASIL CENTER SHOPPING** que dela se utilizem.

8.22 A construção, a manutenção, a fiscalização, a alteração e a conservação das áreas de circulação, dependências e instalações em geral, serão realizadas pelo **LOCADOR**, sem quaisquer limites ou restrições, conforme seu exclusivo critério, seja por ele diretamente ou por pessoas ou empresas contratadas para este fim.

8.23 Quando impostas pelos poderes constituídos ou concessionárias de serviços públicos ou quando ditadas por motivo de ordem técnica, modificações poderão também ser feitas tanto no projeto estrutural de construção, inclusive com inclusão de novos elementos, como nas lojas para uso comercial.

8.24 Para entrada e saída no **BRASIL CENTER SHOPPING**, nos horários não comerciais e não regulamentados, os **LOCATÁRIOS** e seus funcionários, assim como quaisquer outras pessoas, deverão obedecer às normas e a os regulamentos estabelecidos pelo **LOCADOR**.

8.25 O **LOCADOR** poderá transferir a terceiros a permissão ou concessão para exploração de quaisquer serviços, mediante o pagamento de taxas por ele aprovadas ou a título gratuito, quando do interesse do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.26 Os **LOCATÁRIOS** que pretenderem ocupar, a título gratuito ou oneroso, quaisquer áreas de circulação ou instalações gerais localizadas fora de suas lojas para uso comercial, farão tal solicitação por escrito ao **LOCADOR**, especificando no seu pedido, o prazo e a finalidade, lucrativa ou não, da pretendida ocupação, ficando, no entanto, o deferimento do pedido a exclusivo critério do **LOCADOR**.

8.27 Na hipótese do deferimento do pedido mencionado no item anterior, este será por prazo indeterminado, podendo o **LOCADOR** requerer a desocupação do **LOCATÁRIO**, a qualquer momento, mediante comunicação por escrito, devendo o **LOCATÁRIO** efetivar a desocupação imediata em **no máximo 24 horas, sem que assista ao mesmo qualquer direito de retenção e ressarcimento, seja a que título for.**

8.28 Caso o **LOCATÁRIO** não atenda ao aviso aludido no item acima, o **LOCADOR** poderá promover a desocupação das áreas às expensas do **LOCATÁRIO** faltoso, ou, ainda, ao seu exclusivo critério, poderá cobrar do **LOCATÁRIO** uma **multa diária equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel mensal vigente até a data da efetiva desocupação.**

8.29 O **LOCADOR** poderá dar em locação, em proveito próprio, as áreas de circulação, as áreas integrantes do estacionamento ou qualquer de suas dependências, a pessoas que sejam ou não **LOCATÁRIOS** do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.30 O **LOCADOR** poderá instalar no teto ou telhado do prédio do **BRASIL CENTER SHOPPING**, antenas gerais de rádio, televisão e telefonia celular, ou ainda, locar espaços destinados a este fim, para pessoas que sejam **LOCATÁRIOS** ou não do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.32 Os **LOCATÁRIOS** não poderão utilizar quaisquer dependências do **BRASIL CENTER SHOPPING** para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, a não ser com prévia autorização escrita do **LOCADOR** e mediante pagamento de taxa a ser por ele estabelecido.

8.33 Os vidros, vidraças, luminárias, luminosos e congêneres, de uso comum, quebrados ou danificados, serão repostos pelo **LOCADOR**, que os cobrará, assim como, os serviços de reposição, mediante a inclusão destes nas despesas condominiais comuns do mês imediatamente subsequente.

8.34 Todos os toldos, letreiros, luminosos e qualquer outro elemento promocional do **LOCATÁRIO** só serão permitidos nos locais destinados a este fim, na parte superior da parede frontal da loja, voltados para as áreas de circulação interna, obedecidas as normas internas e mediante prévia e expressa aprovação do **LOCADOR**.

8.35 Para a administração e a fiscalização das áreas comuns, poderá o LOCADOR, desde que atendidos os interesses gerais entre os quais ressalta o funcionamento normal do **BRASIL CENTER SHOPPING**: **a)** modificar seus níveis, extensões, localizações e disposições; **b)** fechar, reformar, revitalizar total ou parcialmente quaisquer áreas; **c)** obstruir ou isolar, no todo ou em parte, qualquer das mencionadas áreas para atividades que julgar necessárias ao proveito próprio, ou dos **LOCATÁRIOS** e clientes.

8.36 Caberá ao **LOCADOR** ou à **ADMINISTRADORA** proibir a entrada, permanência e fazer a retirada do **BRASIL CENTER SHOPPING**, de qualquer pessoa ou grupo, que por sua conduta prejudique o bom andamento das atividades do Shopping ou atente contra a integridade física ou moral dos clientes.

8.37 O **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** não permitirão o uso das suas instalações, ainda que gratuitamente, para o exercício de atividade política e religiosa, nem a utilização do nome do **BRASIL CENTER SHOPPING** para a participação em campanha ou programa político, bem como a arrecadação de qualquer contribuição política, seja em dinheiro, bens ou em serviços.

8.38 Os alvarás de localização dos **LOCATÁRIOS**, emitidos pelas autoridades públicas competentes, para as respectivas lojas para uso comercial, só poderão conter as atividades comerciais estabelecidas no contrato de locação, mesmo quando os objetivos sociais sejam mais amplos.

8.39 Em nenhuma hipótese as lojas para uso comercial poderão destinar-se aos seguintes fins: a) à venda de produtos falsos e provenientes de pirataria ou produtos em desacordo com as normas de direitos autorais; c) negócios que, devido aos métodos empregados no seu desempenho, possam contribuir para reduzir o padrão, ou por qualquer forma, afetar, segundo o entendimento do **LOCADOR**, o padrão do comércio ali exercido pelos demais **LOCATÁRIOS**; d) venda ou exposição de qualquer tipo de mercadoria ou serviço que utilizem procedimentos publicitários, ou mercantis, inescrupulosos ou falsos, bem como, qualquer prática que possa configurar ou assemelhar-se à concorrência desleal; e) vendas, ainda que por catálogo ou simples mostruário, de mercadorias não incluídas no ramo da atividade comercial a que as mesmas se destinam.

8.40 A todos, de forma indistinta, fica terminantemente proibido toda e qualquer fabricação, posse, uso, consumo, venda e transporte ou compra de qualquer substância ou droga ilegal, assim como transportar, armazenar ou utilizar armas de qualquer natureza ou quaisquer objetos ilegais nas dependências da **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.41 Qualquer **LOCATÁRIO** que destine o uso da loja comercial locada à atividade não compatível com o atual "tenant mix" do **BRASIL CENTER SHOPPING**, desde que lícita, necessitará de prévia autorização, por escrito, do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** para iniciar a exploração da atividade dentro do **SHOPPING**.

8.42 Aos **LOCATÁRIOS**, seus prepostos e empregados é vedado o consumo de cigarros e similares nas dependências da **BRASIL CENTER SHOPPING**.

8.43 Para utilização e/ou fornecimento de bebida alcoólica dentro dos espaços comerciais o **LOCATÁRIO** deverá obter autorização prévia da administração.

Aos **LOCATÁRIOS**, seus prepostos e empregados é vedado a utilização de cartazes e mensagens de "venda" ou "aluguel" nas fachadas e dependências das lojas, salvo se com autorização prévia e por escrito no formato definido pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**, ficando desde já autorizada a **ADMINISTRADORA** fazer a apreensão e recolhimento do material de divulgação irregular.

8.44 O **LOCADOR**, por si, ou através de procuradores, poderá, sempre que julgar necessário, vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se o **LOCATÁRIO** está cumprindo todas as obrigações decorrentes da locação. Ao término da locação, o **LOCATÁRIO** será obrigado a entregar as chaves da loja para uso comercial ao **LOCADOR**, a fim de que este verifique o seu estado no tocante à conservação e funcionamento dos aparelhos e instalações existentes, sendo certo que enquanto não houver a assinatura do Termo Vistoria Final, responderá o **LOCATÁRIO**, e seus fiadores, se os houver pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, sem prejuízo da obrigação de ressarcir eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízo de qualquer outra natureza a que seu procedimento der causa.

8.45 O **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**, mesmo após iniciada a locação, também terá direito a ingressar nos espaços comerciais a qualquer momento, seja para mostrar a loja a eventuais interessados em futuras locações, bem como para realizar, por imposição de ordem técnica, reparos e/ou modificações em geral.

8.46 O procedimento previsto na parte final do item precedente, será cabível ainda que se destine à realização de serviços em outras lojas para uso comercial, não caracterizando, absolutamente, turbação na posse exercida pelos **LOCATÁRIOS**, nem ensejando reivindicação de redução de aluguel e encargos.

8.47 É terminantemente proibido aos **LOCATÁRIOS**, seus prepostos e funcionários, incitar, convidar, desviar os frequentadores do **SHOPPING** para outros Empreendimentos, ainda que seja de sua propriedade ou filiais.

8.48 Na hipótese de desapropriação ou incêndio do imóvel, ou de parte dele, ou ainda das lojas para uso comercial, de modo a impedir ou dificultar a sua utilização compensadora, poderá o **LOCADOR** considerar rescindidos os Contratos de Locação, sem que os **LOCATÁRIOS** afetados por essa medida possam reclamar qualquer indenização.

8.49 Nenhuma das Lojas de Uso Comercial, salvo previsão contratual ou autorização específica, poderá permanecer fechada, seja qual for o motivo, causa ou fundamento, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias ininterruptos ou não, sob pena de rescisão da locação, salvo aprovação por escrito do **LOCADOR**.

8.50 Para os efeitos previstos no item anterior, considera-se interrupção do funcionamento, caracterizando infração ao Contrato de Locação, não apenas o fechamento físico real das Lojas de Uso Comercial, mas, também, a inexistência de atividade comercial ou prestação de serviços, bem como a redução do horário de funcionamento pré-estabelecido e/ou quando o faturamento mensal do último trimestre seja inferior a 30% (trinta por cento) da média dos 06 (seis) meses anteriores ao trimestre de apuração.

8.51 Se o **LOCATÁRIO**, visando impedir a integralização dos 03 (três) meses previstos no item anterior, retomar o ritmo normal de suas atividades por menos de 6 (seis) meses, voltando a reduzi-lo a seguir, somar-se-ão os prazos de paralisação ou de diminuição de movimento para os efeitos ali previstos.

8.52 Os **LOCATÁRIOS** deverão entregar nos prazos estipulados pelo **LOCADOR**, os formulários e relatórios padronizados, elaborados por este, na periodicidade por ele definida, onde farão constar todos os dados referentes ao valor do seu faturamento bruto diário.

8.53 Poderá ainda o **LOCADOR**, exigir a apresentação de quaisquer registros de vendas que possam ser examinados por um profissional especializado, de acordo com padrões de auditoria para fiscalização de vendas.

8.54 O **LOCATÁRIO** que fraudar ou diminuir o valor real de seu faturamento ou que tentar impedir, obstar, impossibilitar ou dificultar a fiscalização e a verificação, pelo **LOCADOR**, ou pessoa por ela indicada, dos dados pertinentes dos respectivos registros e livros comerciais e/ou fiscais, ficará sujeito as respectivas penalidades previstas no item 24 deste instrumento.

8.55 Para o efetivo exercício da auditoria para fiscalização de vendas, que o **LOCATÁRIO** reconhece ser um direito inquestionável do **LOCADOR**, tendo em vista que a participação no movimento de vendas é do próprio espírito que presidiu a celebração do Contrato de Locação e destas normas gerais, sendo, pois um pressuposto indispensável na relação jurídico/comercial em **SHOPPING CENTER**, fica assegurado ainda ao **LOCADOR**, a faculdade de manter no interior da loja, nos locais que entender convenientes, inclusive na "boca do caixa", e pelo tempo que julgar necessário, quantos funcionários ou prepostos seus desejar, os quais poderão utilizar-se de assentos, para apurar o faturamento, podendo anotar todos os registros de caixa e os demais dados ou elementos necessários, não podendo o **LOCATÁRIO**, sob nenhum título ou pretexto, impedir ou mesmo simplesmente embaraçar o exercício dessa fiscalização, ficando perfeitamente esclarecido que o exercício da fiscalização, pela forma aqui prevista, não caracterizará turbação da atividade do **LOCATÁRIO**.

8.56 A enunciação acima abrangerá também os sublocatários e ocupantes legítimos das lojas para uso comercial e tem mero caráter enunciativo, podendo, pois, o **LOCADOR**, servir-se de outros métodos adequados de auditoria, se necessários.

8. DA TRANSFERÊNCIA DOS ESPAÇOS COMERCIAIS

9.1 O **LOCATÁRIO**, na forma a seguir descrita, poderá transferir seu Contrato de Locação e o Contrato de Cessão de Direito de Uso, desde que esteja adimplente com todas as suas obrigações contratuais e com anuência expressa do **LOCADOR**, que se reserva no direito de negar a transferência, de renovar a locação sem apresentação de justificativa.

9.2 Para efetivar a transferência dos Contratos de Locação e de Cessão de Direito de Uso, o **LOCATÁRIO** deverá pagar ao **LOCADOR**, a título de taxa de transferência, a importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da Cessão de Direito de Uso vigente à época da transação conforme previsão contratual, ou, caso não tenha Cessão de Direito de Uso vigente, o equivalente ao valor de um aluguel integral, no ato da formalização da transferência da locação.

9.3 O novo **LOCATÁRIO** deverá ser idôneo e financeiramente capaz, ficando a sua aceitação a exclusivo critério do **LOCADOR**, desde que preenchidos todos os requisitos por ele estabelecidos. O mesmo se aplica aos eventuais **FIADORES** apresentados pelo novo **LOCATÁRIO**.

9.4 A cessão e transferência dos Contratos de Locação e de Cessão de Direito e de Uso somente será considerada como válida, após a formalização junto ao **LOCADOR**, dos atos jurídicos necessários e indispensáveis à transferência de direitos e obrigações relativos ao espaço comercial, observadas, ainda, todas as disposições deste item, bem como as disposições previstas nos demais contratos.

9. DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

10.1 O mobiliário (mesas e cadeiras) da Praça de Alimentação é de uso comum, sendo vedada a reserva ou isolamento para atendimento exclusivo de um **LOCATÁRIO**.

10.2 É facultada a utilização do mobiliário da Praça de Alimentação a qualquer cliente, independentemente de estar ou não utilizando o serviço das lojas próximas.

10.3 É proibido o serviço de garçons na área comum da Praça de Alimentação. Somente serão permitidos atendentes se previamente autorizados pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

10.4 As lojas de alimentação deverão ter suas bandejas, bem como os demais materiais de apoio à venda, devidamente identificados e preferencialmente descartáveis.

10.5 O abastecimento das lojas de alimentação deverá ser feito antes do horário de abertura do **BRASIL CENTER SHOPPING** aos clientes.

10.6 As lojas de alimentação deverão seguir todas as normas da Vigilância Sanitária, cuidar do asseio e limpeza da loja e de suas imediações, oferecer apenas alimentos e bebidas de qualidade, respeitando seus prazos de validade.

10.7 O **LOCATÁRIO** é o único responsável pela má utilização dos produtos necessários aos serviços ora contratados, e eventuais prejuízos causados aos consumidores por negligência ou imperícia no armazenamento, preparo ou manuseio e distribuição dos alimentos, bem como no que concerne a manutenção, limpeza e asseio, não somente das instalações do recinto como também do seu pessoal contratado.

10.8 O **LOCATÁRIO** deve providenciar, após a assinatura do presente contrato e como condição para o início do funcionamento da "Loja de Alimentação", o Alvará de Autorização da Vigilância Sanitária local, que deverá ficar exposto em local visível dentro do estabelecimento e ser apresentado sempre que exigido pela autoridade sanitária competente, sob pena de multa contratual equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, além das impostas pelo órgão competente;

10.9 O **LOCATÁRIO** deve satisfazer, imediatamente, todas as exigências do Poder Público, que vier a dar causa, responsabilizando-se, ainda pela obtenção e respectivas revalidações dos competentes alvarás, em especial da Secretaria de Saúde e Higiene;

10.10 O **LOCATÁRIO** deve responder por todos os encargos de ordem fiscal e tributária decorrentes da atividade comercial da instalação e funcionamento da Loja de Alimentação;

10.11 O **LOCATÁRIO** deve responder por todas as obrigações trabalhistas, securitárias e previdenciárias, inclusive acidente de trabalho, devendo apresentar, quando solicitada, toda a documentação pertinente;

10.12 O **LOCATÁRIO** deve retirar, quantas vezes se fizer necessário e nos horários estabelecidos pelo **LOCADOR** mediante comunicado a ser enviado ao **LOCATÁRIO**, o lixo resultante de suas atividades, devidamente acondicionado em sacos plásticos, conforme normas técnicas de higiene, objetivando evitar a proliferação de insetos, roedores, microrganismos e propagação de odores desagradáveis, cabendo ao **LOCATÁRIO** a aquisição de equipamentos e demais materiais necessários a esses serviços;

10. DA UTILIZAÇÃO DOS ESTACIONAMENTOS

11.1 Os estacionamentos próprios ou conveniados serão destinados preferencialmente aos clientes do **BRASIL CENTER SHOPPING**, devendo ser evitado o uso pelos **LOCATÁRIOS**, seus prepostos e empregados, cujos veículos deverão ser parquoados em outros locais.

11.2 Os usuários não poderão executar consertos, nem reparar seus veículos no interior do estacionamento do **BRASIL CENTER SHOPPING**, salvo em caso de extrema necessidade, a título precário, e com a única finalidade de retirá-los para outro local.

11.3 É lícito ao **LOCADOR** ou à **ADMINISTRADORA** promover, junto às autoridades competentes, por conta dos respectivos proprietários, a remoção para onde de direito, de quaisquer veículos deixados nos estacionamentos do **BRASIL CENTER SHOPPING** irregularmente, ou que estejam inconvenientemente estacionados, ou ainda deixados fora do horário estabelecido, considerando-os para todos os fins de direito, abandonados em propriedade particular.

11.4 O **LOCADOR** e/ou a **ADMINISTRADORA** não se responsabilizarão por objetos deixados no interior dos veículos e nem mesmo por veículos parquoados nos estacionamentos do **BRASIL**

CENTER SHOPPING, sejam esses estacionamentos próprios do **BRASIL CENTER SHOPPING** ou a este locados ou conveniados.

11.5 O formato de exploração comercial dos estacionamentos, bem como o tarifário, formas de convênio e horários de funcionamento, serão estabelecidos pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

11.6 As Motocicletas, ciclomotores, bicicletas ou qualquer outra forma de veículo de duas rodas, deverão ser estacionados em locais apropriados, indicados pelo **LOCADOR** e/ou **ADMINISTRADORA**, sendo que os seus proprietários deverão assegurar-se de que os mesmos estão trancados e ativados os dispositivos de segurança, da mesma forma não deverão deixar o comprovante de estacionamento dentro do veículo.

11.7 O **LOCADOR** e/ou **ADMINISTRADORA** não se responsabilizarão por nenhum veículo estacionado, ou por eventuais sinistros ou multas aplicadas por agentes de trânsito nas imediações e nos estacionamentos do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

11. DA CARGA E DESCARGA

12.1 Toda e qualquer mercadoria transportada até o **BRASIL CENTER SHOPPING** deverá ser descarregada em locais especificamente destinados ao desembarque de carga, a serem definidos pela Administração do **BRASIL CENTER SHOPPING** e previamente comunicados ao **LOCATÁRIO**.

12.2 É proibida a permanência de mercadorias nos locais destinados ao embarque e desembarque de cargas. A inobservância deste item é considerada falta grave, passível de aplicação da multa prevista no item 25.

12.3 O transporte de mercadorias dos locais de carga e descarga até espaços comerciais e vice-versa, deverá ser feito preferencialmente, antes do horário de abertura do **BRASIL CENTER SHOPPING** aos clientes, sempre observando as normas de segurança.

12.4 As mercadorias vendidas pelo **LOCATÁRIO**, em seu espaço comercial, destinadas à entrega no domicílio do comprador, serão conduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ou por seus prepostos ou empregados, de forma apropriada para não danificar o patrimônio, preservando a segurança de **LOCATÁRIOS** e clientes, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

12.5 A entrada e saída de quaisquer equipamentos, mobiliários e materiais de obras dos **LOCATÁRIOS**, de sua propriedade ou a eles destinados, deverão ser feitos, antes do horário de abertura do **BRASIL CENTER SHOPPING** aos clientes, sempre observando as normas de segurança e autorização prévia da Administração.

12.6 O **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA** poderão, eventualmente, interferir no transporte das mercadorias dentro do **BRASIL CENTER SHOPPING**, com a finalidade de orientar e organizar esse transporte, evitando congestionamento dos serviços de carga e descarga.

12.7 O **LOCATÁRIO** só poderá transportar e, conseqüentemente, armazenar, guardar ou estocar produtos e mercadorias destinados à comercialização em seu espaço comercial.

12.8 Toda e qualquer mercadoria que entre, circule, ou saia pelo **BRASIL CENTER SHOPPING**, deverá estar embalada e acompanhada da respectiva nota fiscal, que satisfaça aos requisitos da legislação em vigor.

12.9 O **LOCATÁRIO** deverá observar a franquia de tempo estabelecida pelo **LOCADOR** ou pela **ADMINISTRADORA** unicamente liberada para carga e descarga de seus produtos dentro do estacionamento.

12. DO LIXO E DETRITO

13.1 Todo lixo, detrito ou refugo, proveniente de qualquer espaço comercial, deverá ser transportado e depositado pelo **LOCATÁRIO**, ou por seus prepostos ou empregados, por sua conta e responsabilidade exclusivas, no local determinado pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**.

13.2 Todo lixo, detrito ou refugo, seja caracterizado como lixo seco ou úmido, deverá ser transportado, utilizando-se os recipientes - descartáveis ou não - sacos ou caixas, adequados para cada tipo, de acordo com as prescrições das autoridades municipais ou do **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, quando for o caso.

13.3 Em nenhuma hipótese, mesmo que temporariamente, será permitido o depósito nos corredores ou nas partes comuns de circulação, de lixo, detrito ou objetos nos horários de abertura e de funcionamento do empreendimento ao público.

13.4 Nenhum lixo, detrito ou refugo, ainda que adequadamente acondicionado, poderá ser incinerado nos limites do **BRASIL CENTER SHOPPING**, nem depositados em qualquer parte das áreas comuns.

13.5 Todo e qualquer lixo, detrito ou refugo deverá ser separado conforme orientação do **LOCADOR ou ADMINISTRADORA**, em recicláveis e não recicláveis e depositados em locais específicos.

13.6 O transporte de todo lixo, detrito ou refugo até os locais determinados pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA** deverá ser realizado nos horários em que o Shopping estiver fechado ao público.

13.7 Não será permitido o depósito de lixo, detrito ou refugo nas lixeiras das áreas comuns ou no interior das Lojas de Uso Comercial, que são destinadas somente para o uso do público.

13.8 O **LOCADOR ou ADMINISTRADORA** poderão criar, ou contratar, serviços específicos de coleta e remoção de lixo, detritos ou refugos, sendo que nestes casos todos os **LOCATÁRIOS** utilizarão, compulsoriamente, esses serviços, devendo arcar com os custos deles, via rateio de condomínio.

13.9 Com a intenção de proteger o meio ambiente, todos os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a ter especial cuidado com o uso, transporte e despejo de qualquer substância que possa vir a contaminar o meio ambiente.

13.10 O **LOCATÁRIO** será responsável por quaisquer danos ou efeitos sobre o meio ambiente, pessoas ou bens, causados por quaisquer substâncias, produtos ou resíduos tóxicos, perigosos ou

nocivos, que sejam de propriedade ou que estejam sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que porventura se encontrem ou sejam transportados por transportadora pertencente ou contratada, direta ou indiretamente, pelo **LOCATÁRIO**, na área do **BRASIL CENTER SHOPPING** ou na área locada.

13.11 Com o objetivo de diminuir o volume de lixo e poupar recursos naturais, o **BRASIL CENTER SHOPPING** pode se engajar em um programa de reciclagem de lixo, compostagem, produção de adubo, instalação de telhado verde e hortas comunitárias. Caso isto venha a acontecer, todos os **LOCATÁRIOS** comprometem-se a participar deste programa devendo os custos serem rateados.

13. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DA ILUMINAÇÃO E AR-CONDICIONADO

14.1 As vitrines das Lojas e os Letreiros das Lojas deverão ficar iluminados durante todo o período em que o **BRASIL CENTER SHOPPING** estiver aberto ao público, estando ou não a Loja de Uso Comercial em funcionamento.

14.2 Para as Lojas, será obrigatória a instalação de iluminação de emergência em local, aprovado pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

14.3 Os **LOCATÁRIOS** de espaços com unidades de ar-condicionado deverão mantê-las em perfeito estado de conservação, higiene e manutenção, sendo que o **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** poderão exigir a substituição ou reparo de aparelho de condicionador de ar ou exaustor que cause ruídos julgados perturbadores.

14.4 Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a observar a capacidade de carga elétrica prevista para sua Loja de Uso Comercial, conforme adendo técnico, não podendo, sob hipótese alguma, excedê-la.

14.5 É terminantemente proibida a instalação de gambiarras, benjamins, "T's" ou qualquer outro tipo de equipamento e/ou instalação que gere sobrecarga às instalações elétricas do **ESPAÇO COMERCIAL** e/ou eventuais sinistros nas dependências do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

14.6 A desobediência à determinação contida no item acima sujeitará o **LOCATÁRIO** à imediata retirada da instalação por ele realizada, e sem prejuízo do pagamento da multa penal diária equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel mensal vigente a época da infração, como também, das perdas e danos decorrentes da infração contratual, a qual, a critério do **LOCADOR**, poderá acarretar, também, na rescisão contratual.

14.7 As instalações especiais nas lojas para uso comercial, desejadas pelos **LOCATÁRIOS**, quaisquer que sejam, posteriores aos projetos aprovados, dependerão de prévia aprovação por escrito do **LOCADOR**, e sua execução por ele será fiscalizada.

14. DOS CONSERTOS E MANUTENÇÃO

15.1 Os **LOCATÁRIOS** deverão manter todas as instalações de sua Loja de Uso Comercial em perfeito funcionamento, realizando sua manutenção periodicamente. Os serviços de consertos, manutenção, limpeza e arrumação dos espaços comerciais deverão ser realizados no horário em

que o **BRASIL CENTER SHOPPING** estiver fechado ao público, salvo prévia autorização do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

15.2 Em casos de força maior, quando for preciso efetuar reparos técnicos de natureza inadiável, ou sempre que reputar necessário, o **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** poderão vistoriar e reparar os Espaços Comerciais ou instalações do **BRASIL CENTER SHOPPING**, sem aviso prévio, seja nos seus horários de funcionamento, seja, até mesmo, fora desses horários.

15.3 A realização de reparos e modificações nas instalações de ordem geral, como dispõe o item acima, será cabível ainda que se destine à realização de serviços em outras lojas para uso comercial, não caracterizando, absolutamente, turbação à posse exercida pelos **LOCATÁRIOS**, nem ensejando reivindicação de indenização, redução de aluguel e demais encargos da locação.

15.4 Os **LOCATÁRIOS** das áreas de alimentação devem instalar equipamentos de exaustão mecânica compatíveis com a NBR 14.518:2020, para que impeçam a penetração de gorduras, odores e fumaça nos dutos de ar- condicionado ou junto ao público e deverão às suas expensas submetê-los a limpeza periódica e manutenção, de forma que eles sempre estejam em perfeitas condições de funcionamento. A operação adequada dos equipamentos de exaustão conforme a norma é pré-condição para o funcionamento das Lojas de Alimentação e por segurança contra incêndios, sendo que em caso de interrupção da exaustão ou pane dos equipamentos, a Loja será interditada ficando suspensa suas operações até o restabelecimento do pleno funcionamento da exaustão.

15.5 Caso os **LOCATÁRIOS** possuam equipamento de exaustão mecânica, deverá submetê-lo a limpeza periódica, segundo frequência conveniente, de forma que ele sempre esteja em perfeitas condições de funcionamento.

15. DAS PROMOÇÕES E DECORAÇÃO

16.1 As vitrines deverão ser montadas fora do horário de funcionamento do shopping para clientes ou nos horários em que o **BRASIL CENTER SHOPPING** estiver com pouco movimento ou fora do horário de atendimento ao público.

16.2 As promoções e decorações especiais deverão ser previamente aprovadas pela **ADMINISTRAÇÃO** do **BRASIL CENTER SHOPPING**, de acordo com os critérios por ela estabelecidos, e desde que não sejam conflitantes com os interesses dos demais **LOCATÁRIOS**.

16.3 É proibida qualquer liquidação utilizando temas sazonais, como Dias das Mães, Pais, Namorados, Natal, e outras não nominadas, fora das datas previstas no calendário promocional do **BRASIL CENTER SHOPPING**. As liquidações deverão ser realizadas em conjunto.

16.4 É proibido realizar merchandising de produtos similares aos comercializados pelos **LOCATÁRIOS** do **BRASIL CENTER SHOPPING**, ou conflitantes com eles.

16.5 Toldos, letreiros (luminosos ou não), faixas, bandeiras ou quaisquer outros elementos promocionais, somente serão permitidos nos locais previamente destinados a esse fim, obedecidas as normas regedoras da espécie e mediante aprovação do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

16.6 Mesmo durante campanhas promocionais, não será permitido a qualquer **LOCATÁRIO** empregar meios de divulgação que prejudiquem os demais, o que será objeto de julgamento do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

16.7 Os **LOCATÁRIOS**, seus prepostos e funcionários não poderão usar as partes comuns do **BRASIL CENTER SHOPPING** para distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais e cupons, dentre outros, sendo também vedadas realizações de pesquisas junto ao público, demonstração com mercadorias, ou atividades de vendedores ambulantes, anunciadores, aliciadores e outros, salvo se com autorização prévia e expressa do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

16.8 Os espaços comerciais e as áreas de uso comum do **BRASIL CENTER SHOPPING** não poderão ser usados para qualquer fim estranho às suas próprias atividades comerciais, inclusive para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, em especial a divulgação da marca dos fornecedores dos **LOCATÁRIOS**, salvo se houver prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, mediante pagamento de taxa ou aluguel que por ele for estabelecido.

16. DAS OBRAS E MODIFICAÇÕES

17.1 O **LOCADOR** se reserva ao direito de respeitada a finalidade para que destinou o **BRASIL CENTER SHOPPING**, livremente alterar, quando lhe convier, o projeto aprovado no que concerne às instalações de uso geral, local para estacionamento e acesso de veículos, carga e descarga de mercadorias, ou quaisquer outras dependências de uso comum.

17.2 Caberá ao(à/s) **LOCATÁRIO(A/S)** apresentar ao **LOCADOR** o **PROJETO DE ALTERAÇÕES DO ESPAÇO COMERCIAL**, contendo todas as modificações a serem feitas no local, a relação de material a ser empregado na obra, os projetos hidráulico, elétrico e arquitetônico devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal e o responsável técnico pela obra, ressaltando que todas as alterações aprovadas pelo **LOCADOR** passam a incorporar ao imóvel do Shopping, sem direito de retenção ou indenização ao(à/s) **LOCATÁRIO(A/S)**.

17.3 A não aprovação do projeto de alterações do Espaço Comercial por parte do **LOCADOR** implica na rescisão automática do presente contrato e seus anexos, ficando todos sem efeito para as partes, independente de notificação ao(à/s) **LOCATÁRIO(A/S)** ou qualquer outro tipo de aviso, sendo indevida qualquer indenização ou restituição de quantias pagas ou adiantadas, haja vista a perda da oportunidade de negócios que o **LOCADOR** teria com terceiros interessados.

17.4 Todas as benfeitorias e obras civis de que os espaços comerciais necessitarem serão realizadas pelos respectivos **LOCATÁRIOS**, mas sua execução dependerá de prévia autorização por escrito das autoridades competentes e do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**, em conformidade com os projetos e as especificações que lhes forem apresentados, ficando o **LOCATÁRIO** responsável pelos danos e prejuízos que estas vierem a acarretar.

17.5 Se os materiais ou serviços não estiverem dentro dos padrões e especificações desejados pelo **LOCADOR**, poderá a mesma adotar qualquer das seguintes providências: **a)** não aprovar as solicitações formuladas pelos **LOCATÁRIOS**; **b)** sem que isto constitua obrigação sua, executar, por conta dos **LOCATÁRIOS**, e deles cobrar, imediatamente, todas as obras e serviços que julgar necessário; **c)** determinar aos **LOCATÁRIOS** o desfazimento de serviços e obras que estejam em desacordo com a aprovação concedida, ou que, sem ela, tenham sido executados; **d)** promover, por

conta do responsável, o desfazimento dos serviços de que trata a alínea precedente, se este não atender à determinação feita; **e)** fixar prazo aos **LOCATÁRIOS** para cumprimento de suas determinações; **f)** negar a indispensável autorização para o funcionamento da Loja Comercial, até que o **LOCATÁRIO** satisfaça integralmente as exigências estabelecidas pelo **LOCADOR**, sem prejuízo do pagamento integral do aluguel, ficando, ainda, sujeito às penalidades previstas neste contrato.

17.6 Na hipótese de o **LOCADOR** executar, por si ou através de representante seu, as obras e serviços aludidos no item anterior, o custo dos mesmos serão cobrados ao **LOCATÁRIO**, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração.

17.7 A execução de qualquer serviço de obras e modificações somente poderá ser realizada nos horários previamente ajustados pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** para esse fim e desde que não implique em quaisquer prejuízos, nem importune os demais **LOCATÁRIOS** durante os períodos em que o **BRASIL CENTER SHOPPING** estiver aberto ao público.

17.8 Os **LOCATÁRIOS** não poderão montar instalações de qualquer natureza, tais como, por exemplo, antenas de rádio ou TV, em paredes externas, ou fora dos estritos limites de seus espaços comerciais, salvo se com a prévia autorização do **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**, devendo usar, para tal fim, as instalações coletivas que o **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** venha(m) a disponibilizar.

17.9 Se por ordem das autoridades competentes, das concessionárias de serviços públicos ou por razão técnica, for necessário introduzir alterações no projeto da edificação ou no interior das lojas, locadas ou não, o **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** poderão promover tais alterações, independentemente da anuência dos **LOCATÁRIOS**.

17.10 O **LOCATÁRIO** se obriga a respeitar as disposições abaixo e se responsabilizam pelos encargos seguintes: a) permitir livre acesso à obra aos fiscais do **LOCADOR** e atender às suas exigências; b) designar pessoa responsável para manter entendimento com o **LOCADOR** e sua fiscalização; c) respeitar os locais indicados pelo **LOCADOR** para depósito de materiais destinados às obras de suas instalações; d) respeitar o horário de trabalho fixado pelo **LOCADOR** durante a instalação da sua loja, atender às limitações legais e assumir a responsabilidade exclusiva por eventuais infrações; e) identificação dos operários que trabalharão na obra, através de forma a ser estabelecida pelo **LOCADOR**; f) responsabilizar-se por danos causados a bens do **LOCADOR** ou de terceiros; g) executar para fechamento da obra de instalação da loja, tapumes de acordo com modelo a ser aprovado pelo **LOCADOR**, ou por quem ela indicar; h) assumir integral e exclusiva responsabilidade pela guarda dos materiais e ferramentas utilizadas na sua obra e pelas ações ou omissões de todos os seus prepostos e empreiteiros que acarretem danos ou prejuízos ao **LOCADOR** ou a terceiros, promovendo por sua exclusiva conta os seguros necessários; i) na execução dos serviços de instalação de sua loja, obedecer às determinações e normas editadas pelo **LOCADOR** ou pelo Poder Público.

17. DOS SERVIÇOS GERAIS

18.1 O **BRASIL CENTER SHOPPING** contará com serviços especializados, visando (i) orientar e fiscalizar o uso das áreas comuns; (ii) manter o funcionamento de todas as instalações e equipamentos existentes nas áreas comuns, incluindo-se a limpeza e imunização; (iii) realizar a

prevenção e dar combate inicial a incêndios; (iv) treinar e manter pessoal especializado e equipamentos necessários para atendimentos de emergência; (v) segurança interna e externa; (vi) monitoramento.

18.2 É proibido manter, em qualquer dependência do **BRASIL CENTER SHOPPING**, inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicas ou que exalem mau cheiro, exceto se sua presença for, comprovadamente, indispensável à execução de algum serviço por tempo limitado, hipótese em que serão utilizados por profissionais habilitados e com os devidos equipamentos de proteção, em embalagens próprias e quantidades reduzidas, devendo ser previamente autorizada, por escrito, a utilização pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

18.3 O recebimento de correspondências direcionadas aos **LOCATÁRIOS** via correio, são exclusivamente de responsabilidade dos mesmos, em retirar na administração do Shopping.

18. DAS DÍVIDAS DOS LOCATÁRIOS

19.1 O **LOCADOR** jamais será responsável por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos **LOCATÁRIOS**, seja qual for sua natureza, ainda que referente a obras, instalações, seguros, serviços, benfeitorias incorporadas às lojas para uso comercial ou às partes comuns do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

19.2 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 **BRASIL CENTER SHOPPING** ou do **LOCADOR**, a não ser, em relação ao primeiro, como indicação de endereço e localização. Havendo descumprimento do ora disposto, será rescindida a locação, sem direito a retenção, indenização ou compensação por parte dos **LOCATÁRIOS**, a que título for.

19.3 Ainda que por equívoco, se o nome do **LOCADOR** ou do **BRASIL CENTER SHOPPING** for incluído em faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos de compra e contratação de serviços, deverão os **LOCATÁRIOS** devolvê-los, para correção do erro, no prazo de até 05 (cinco) dias após seu recebimento, enviando cópias da respectiva carta ao **LOCADOR** e ao Banco responsável pela cobrança e/ou apresentação de tais títulos, de tudo dando ciência ao **LOCADOR**, juntamente com cópias da correspondência havida para correção.

20. DOS GUARDA-VOLUMES E DEPÓSITOS DE PRODUTOS

20.1 Os espaços que porventura o **BRASIL CENTER SHOPPING** disponibilizar para guarda de volumes e depósito de produtos, serão preferencialmente utilizados pelos clientes. O uso pelos **LOCATÁRIOS** observará a previsão de disponibilidade e será cobrado pelo serviço e utilização dos espaços conforme valores vigentes à época.

20.2 O formato de exploração comercial dos guarda-volumes, bem como o tarifário, formas de convênio e horários de funcionamento, serão estabelecidos pelo **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**.

21. DOS ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO

21.1 Além do aluguel contratual, o **LOCATÁRIO** pagará, ao **LOCADOR**, nas datas fixadas, nas condições e local por ela estabelecidos, na proporção fixada para cada um no Contrato de Locação e seus anexos, todos os encargos, despesas, tributos e seguros que direta ou indiretamente incidam ou venham a incidir sobre a locação, o **BRASIL CENTER SHOPPING**, os serviços comuns, a loja de uso comercial e as atividades nelas desempenhadas, conforme estabelecido nestas normas.

21.2. Os encargos e despesas decorrentes da locação serão rateados de acordo com os critérios estipulados pelo **LOCADOR**, quando da realização do orçamento anual.

21.2.1. Dentre as possibilidades estabelecidas no caput, o **LOCADOR** estabelece que a cobrança de encargos comuns para manutenção do empreendimento poderá ser por CRD (Coeficiente de rateio de despesas) a ser calculado pela administradora. O critério supracitado para cobrança dos encargos comuns poderá ser alterado, mediante comunicação prévia aos **LOCATÁRIOS** através dos canais de comunicação do **SHOPPING** com estes.

21.2 Constituem despesas comuns do **BRASIL CENTER SHOPPING**, que deverão ser suportadas por todos os **LOCATÁRIOS**, na proporção de seus coeficientes de rateio de despesas (CRD's) ou valor por m² (metro quadrado), todas aquelas que, por sua natureza e fim, sejam necessárias ao funcionamento, conservação, vigilância, fiscalização e aprimoramento do **BRASIL CENTER SHOPPING**, entre as quais, exemplificativamente, porém não exclusivamente mencionadas:

21.3.1. salários dos gerentes e funcionários do Shopping, com as leis sociais, e as despesas decorrentes dos contratos de prestação de serviços firmados com pessoas e empresas especializadas nos casos em que a administração decidir pela contratação de prestadoras de serviços;

21.3.2. o pagamento dos seguros do prédio e dos estacionamentos;

21.3.3. pagamentos dos impostos e taxas que incidirem sobre partes de uso comum da edificação em si, bem como sobre o setor de estacionamentos e demais partes que forem utilizadas pelos **LOCATÁRIOS**, clientes e usuários do **BRASIL CENTER SHOPPING** em geral;

21.3.4. o pagamento das manutenções corretivas e preventivas, reforma e substituição dos equipamentos, máquinas e sistemas comuns, quando necessários ou úteis;

21.3.5. o pagamento das manutenções corretivas e preventivas dos equipamentos e sistemas de combate a incêndio nas partes comuns;

21.3.6. o consumo de energia elétrica para a iluminação dos setores de estacionamento, das galerias e de outras partes comuns, bem como o consumo de água destinada aos equipamentos e sistemas de uso comum e ao uso nas partes comuns, bem como dos setores de estacionamento;

21.3.7. o pagamento das despesas com funcionários especializados e empregados não especializados, com as leis sociais, com materiais para operação, reparos, manutenção limpeza dos setores de estacionamento e das partes comuns do prédio;

21.3.8. pinturas periódicas das áreas de circulação e de uso comum e dos setores de estacionamento, bem como a substituição de pisos desgastados, pelo uso, das mencionadas partes;

21.3.9. a aquisição de materiais, ferramentas, máquinas e equipamentos, iluminação, conservação, substituição, modificação, reforma de aparelhos e de instalações comuns e dos setores de estacionamento;

21.3.10. a manutenção, reparos de energia elétrica, do sistema de dados óticos ou auditivos de indicação ao público, ao interesse dos **LOCATÁRIOS**, além da colocação de letreiros, placas, quadros e avisos;

21.3.11. enfim, quaisquer outras despesas que se façam necessárias ou convenientes ao desempenho das operações da administração, bem como as relações com os serviços necessários ao funcionamento, à manutenção e à modernização do **BRASIL CENTER SHOPPING**. As despesas mencionadas, mesmo se recaírem em áreas privativas, mas utilizadas pelos **LOCATÁRIOS**, pelo **LOCADOR** em geral, pelos clientes ou usuários do **BRASIL CENTER SHOPPING**, serão suportadas apenas pelos **LOCATÁRIOS** das Lojas de Uso Comercial;

21.3.12. rateio de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;

21.3.13. juntamente com a parte que lhe couber do rateio, nas despesas de custeio, cada **LOCATÁRIO** pagará uma quantia equivalente a 5% (cinco por cento) desta mesma parte, excluída a parcela correspondente à remuneração da Administradora, até perfazer o dobro do valor mensal atualizado da contribuição, para constituição do fundo de reserva;

21.3.14. os valores a que se refere o item (21.3.13.) acima serão investidos, pela Administradora, em instituição financeira idônea, da sua escolha, sob taxas de rendimento normais de mercado, constituindo quantias e rendimentos para o fundo de reserva, para atendimento de despesas extraordinárias, especialmente as de urgência.

21.3 Todos os pagamentos indicados no item anterior deverão ser feitos pelos **LOCATÁRIOS**, de forma antecipada, ao vencido, para evitar que o **LOCADOR** seja compelida a pagá-los com seus próprios recursos.

21.4 Serão pagas pelos **LOCATÁRIOS** todas as despesas, por mais especiais que sejam, necessárias ao funcionamento, administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

21.5 O rateio das despesas fora calculado tomando-se em consideração que os estacionamentos de veículos, incluindo-se as vias de circulação, acessos e jardins, destinam-se ao atendimento de clientes e usuários do **BRASIL CENTER SHOPPING** bem como a existência de áreas destinadas, exclusivamente, ao uso do empreendimento, cabendo, portanto aos **LOCATÁRIOS** o pagamento das despesas referentes àqueles setores, razão pela qual todas as despesas mencionadas neste tópico serão suportadas, na sua totalidade, pelos **LOCATÁRIOS**, observado os critérios destas normas gerais.

21.6 As áreas destinadas a futuras expansões do **BRASIL CENTER SHOPPING**, não serão computadas como áreas de rateio.

21.7 Para efeito de rateio das despesas correspondente à operação do **BRASIL CENTER SHOPPING**, foi considerada como área comum as que se destinam ao atendimento dos clientes e usuários, bem como as destinadas ao uso do empreendimento, entre elas: mall, áreas de apoio, serviços e infraestrutura, administração, acessos, estacionamentos e jardins.

21.8 O critério para cálculo do Coeficiente de Rateio de Despesas - CRD corresponderá a um valor numérico, corresponde a área de cada LUC multiplicada por um dos seguintes fatores:

FATOR ÁREA	
ÁREA	COEFICIENTE
0 - 30m ²	1,2
31 - 100m ²	1,0
101 - 250m ²	0,8
>=251m ²	0,5

FATOR TIPO	
TIPO	COEFICIENTE
Satélite	1,0
Mega Loja	1,5
Âncora	0,7
Alimentação	1,5

FATOR LOCALIZAÇÃO	
ÁREA	COEFICIENTE
Pavimento Térreo	1,0
Pavimento Superior	1,0
Estacionamento	0,5

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

21.10 Quando houver a reunião de lojas em um único contrato de locação, o critério de rateio de condomínio será considerado a soma das áreas locadas.

21.11 Para o rateio das despesas comuns, excetuando-se o previsto no item 21.9 e 21.14, e seus subitens, serão somados os coeficientes de rateio de despesas (CRD's) de todos os espaços comerciais e áreas locadas existentes no **BRASIL CENTER SHOPPING**.

21.12 O **LOCATÁRIO** concorrerá, para o pagamento das despesas mensais com uma expressão representada por um fator correspondente a uma fração aritmética em que o numerador será o Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD) atribuído ao seu espaço comercial, perfeitamente

identificado no Contrato de Locação, e o denominador será o somatório dos Coeficientes de Rateio de Despesas (CRD's) de todos os espaços comerciais, conforme consta nos Contratos de Locação.

21.13 Por consequência, enquanto cada espaço comercial terá um Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD) fixo e inalterável, pela própria natureza da forma de cálculo aqui adotada, o percentual com que o **LOCATÁRIO** participará do rateio das despesas poderá variar em razão da eventual alteração do número de espaços comerciais.

21.14 Tendo em vista a diversidade de uso das unidades comerciais e a forma de medição de alguns serviços usufruídos pelos **LOCATÁRIOS**, as despesas e custos que beneficiem diferenciadamente os **LOCATÁRIOS**, serão devidamente discriminadas na respectiva nota de débito e deverão ser pagas juntamente com o "aluguel mensal reajustável" na forma da cláusula seguinte.

21.15.1. Entende-se por despesas diferenciadas, as referentes aos: Impostos, taxas municipais, estaduais ou federais e os seguros de edificação, equipamentos ou quaisquer outros previstos neste instrumento, que quando não individualizados, serão rateados de acordo com a proporção da área da(s) unidade(s) locada(s), em relação ao somatório das áreas de todas as unidades locadas do shopping.

21.15.2. As despesas e custos que beneficiem apenas alguns **LOCATÁRIOS**, só por estes serão pagos.

21.15 Todas as despesas com materiais, mão-de-obra, comum ou especializada, remunerações, honorários e demais ônus, inerentes às tarefas e atribuições do **LOCADOR** para funcionamento, administração, conservação, aprimoramento e modernização do **BRASIL CENTER SHOPPING**, serão pagas pelos **LOCATÁRIOS**, nas datas por ela fixadas, proporcionalmente ao critério de rateio fixado para a respectiva loja de uso comercial, para os encargos das Locações, estabelecido nos respectivos Contratos de Locação.

21.16 O reembolso dos serviços desempenhados por empregados do **LOCADOR**, deverá ser feito com acréscimo das leis sociais e benefícios.

21.17 Além das despesas comuns, obriga-se o **LOCATÁRIO** a pagar a totalidade das despesas específicas da sua LUC, bem como aquelas derivadas de seu consumo particular, entre outras, água e energia elétrica.

21.18 Todas as despesas gerais, encargos e tributos, que incidem ou venham a incidir sobre o **BRASIL CENTER SHOPPING** e as Lojas de Uso Comercial, serão acrescidas da taxa de administração mensal mínima de 5% (cinco por cento) das despesas realizadas no mês.

21.19 O **LOCADOR** terá amplos poderes para o exercício de sua função, inclusive para admitir e demitir empregados.

21.20 Havendo despesas e serviços que beneficiem apenas alguns **LOCATÁRIOS**, só a estes caberão o reembolso.

21.21 O **LOCATÁRIO** contribuirá com o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago mensalmente decorrente das despesas gerais, encargos comuns e específicos, e tributos de sua loja

a título de fundo de reserva e esta contribuição será administrada pelo **LOCADOR**, conforme definido nos itens anteriores.

21.22 Para atender as necessidades de caixa poderá o **LOCADOR** cobrar cota extraordinária com vencimento não coincidente com o do rateio mensal.

21.23 A participação dos **LOCATÁRIOS** na assunção e pagamento dos encargos comuns do **BRASIL CENTER SHOPPING** observará o disposto nos contratos de locação, seguindo-se, como regra geral, o conceito de rateio, considerando como a principal base a proporcionalidade da área de cada Espaço Comercial em relação à área total do empreendimento.

21.24 O valor total a título de encargos comuns do empreendimento, constará em orçamento anual, sendo devido a cada **LOCATÁRIO** o pagamento da sua quota parte, calculada de acordo com critério previsto no contrato de locação.

21.25 O não pagamento dos encargos comuns decorrente da locação ajustada, nos prazos e condições estabelecidos pelo **LOCADOR**, sujeitará o **LOCATÁRIO** faltoso às seguintes sanções, calculadas sempre sobre o valor total da obrigação: a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; b) multa moratória estimada em 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso; c) correção de todas as quantias em débito, inclusive encargos da obrigação em atraso; d) todas as despesas e custos judiciais, assim como honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança efetivar-se judicialmente ou amigavelmente, mas com interveniência de advogado.

21.26 Além das despesas comuns como energia, água, segurança, manutenção, limpeza, reformas e substituição de máquinas, equipamentos e sistemas comuns, conservação, administração, pessoal, encargos sociais, benefícios, impostos, taxas, tarifas, prêmios de seguros de incêndio e responsabilidade civil, também compõem o encargos comuns, as despesas com as áreas de estacionamento do Shopping, internos e externos, tanto em seu subsolo, como nos pisos de garagem (deck parking), também estarão inclusos nos encargos comuns as pinturas periódicas, reforma de equipamentos, substituição de pisos desgastados pelo uso, aquisição de materiais e ferramentas, água, energia e limpeza das áreas de estacionamento e ainda, as despesas com a contratação e treinamento de funcionários para o desempenho das atividades e tarefas necessárias à operação do **BRASIL CENTER SHOPPING**, bem como, aquelas destinadas à contratação de Administradora, de pessoas físicas ou jurídicas para o desempenho das atividades e tarefas que o **LOCADOR** estará obrigado a realizar para a administração, funcionamento, conservação e vigilância do **BRASIL CENTER SHOPPING**, inclusive as taxas, além de quaisquer outras despesas, custos ou encargos aqui não discriminados.

21.27 A fim de diminuir as despesas específicas do **LOCATÁRIO**, o **LOCADOR** poderá contratar com as empresas fornecedoras de energia elétrica e água, o pagamento de uma tarifa especial e global, do **BRASIL CENTER SHOPPING** como um todo. Nessa hipótese, o Shopping Center será dotado de medidores únicos (entradas) para cada um desses serviços, com base na qual as concessionárias respectivas cobrarão as tarifas devidas.

21.28 Tendo em vista que o **LOCADOR** efetuará o pagamento destes encargos como um todo, de uma só vez, e diretamente às concessionárias respectivas, caso o **LOCATÁRIO**, não pague, na data de seu vencimento, o valor dos seus encargos específicos previstos acima, fica o **LOCADOR**

expressamente autorizado pelo **LOCATÁRIO** a interromper o fornecimento do serviço específico não pago, até que o pagamento seja feito, sem prejuízo do **LOCADOR** considerar rescindido, independentemente de aviso ou notificação, o contrato de locação celebrado com o **LOCATÁRIO** inadimplente.

21.29 Ocorrendo a hipótese prevista no item anterior, de cada um dos medidores únicos, sairão tantos medidores específicos, quantos sejam necessários, para cada uma das LUC's e, então, a quantidade de consumo acusada em cada um desses medidores, tomando-se por base a tarifa paga pelo Shopping Center à concessionária, sem qualquer acréscimo, será cobrada do **LOCATÁRIO**, juntamente com o aluguel, ou com as despesas comuns.

21.30 No caso de quiosques que vierem a serem locados nos corredores, o valor da contribuição condominial será definido em cada contrato de locação.

21.31 A Administração fará, anualmente, a preços vigentes na época, um orçamento dos encargos das áreas comuns do **SHOPPING** para o ano a se iniciar e respectiva previsão de desembolsos. Este orçamento servirá de base para o pagamento dos encargos das áreas comuns durante o ano. Se necessário, o orçamento poderá ser revisto pela Administradora após 06 (seis) meses de vigência.

21.32 O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte. O "déficit" verificado será rateado entre os **LOCATÁRIOS** e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, tudo sempre nas proporções aqui estabelecidas.

21.33 Havendo eventuais vacâncias de até 5% (cinco por cento) da totalidade das áreas brutas locáveis do **SHOPPING**, as despesas correspondentes serão absorvidas pelos **LOCATÁRIOS** na proporção do seu critério de rateio previsto no contrato de locação, em razão dos critérios de seleção das lojas para melhor composição do "tenant-mix" e que as eventuais substituições durante o funcionamento do **SHOPPING** podem provocar vacância por motivos estratégicos, beneficiando o desempenho de todos os locatários.

1. DOS SEGUROS

22.1 O **LOCADOR** contratará, com seguradora idônea de sua livre escolha, os seguros, exemplificados, porém não exclusivamente, contra incêndio, explosão, vendaval, responsabilidade civil, responsabilidade civil garagista, e outros que se fizerem necessários, resultantes de uma avaliação detalhada pela seguradora das instalações e dos equipamentos do **SHOPPING**.

22.2 É obrigatório que cada **LOCATÁRIO**, individualmente e às suas expensas, contrate, através de seguradora idônea, o seguro de sua unidade locada.

22.3 O **LOCATÁRIO** deverá encaminhar à administração do **SHOPPING** uma cópia da apólice de seguro contratada para conhecimento e arquivo na administração.

22.4 Pela não contratação de uma apólice de seguro, por parte do **LOCATÁRIO**, de sua área locada, poderá o **LOCADOR**, à sua livre escolha, declarar rescindido o Contrato de Locação e emitir-se imediatamente na posse da área locada.

22.5 Os **LOCATÁRIOS** não poderão exercer qualquer tipo de ocupação do imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisas que sejam vedadas pelas Itens da apólice de seguro contratada.

22.6 Caso os atos referidos, descritos no item 22.5 acima possam dar causa à rescisão dos contratos de seguro pela seguradora, ou à redução das garantias do seguro, e se o **LOCATÁRIO**, advertido, não solucionar a situação que levar àquela rescisão ou redução de garantias, poderá o **LOCADOR**, à sua escolha, declarar rescindido o Contrato de Locação e emitir-se imediatamente na posse da área locada, ou entrar na área locada e solucionar a situação causadora do cancelamento do seguro ou redução de suas garantias, pagando o **LOCATÁRIO**, imediatamente, ao **LOCADOR**, os gastos que com isso ela fizer, não podendo a mesma ser responsabilizada por qualquer dano ou avaria causado a bens de propriedade do **LOCATÁRIO** e outros que estiverem na área alugada.

22.7 Os **LOCATÁRIOS** concordam desde já que caso não contratem os seguros a que se obrigam por estas normas gerais, terá o **LOCADOR**, a seu livre critério, o direito de fazê-lo, pagando o prêmio correspondente e, quando isso ocorrer, deverá o **LOCATÁRIO** reembolsar, ao **LOCADOR**, imediatamente, as quantias despendidas com os prêmios e seus emolumentos, acrescido de 20% (vinte por cento) sobre o respectivo valor, a título de taxa de administração, sujeita à correção monetária e à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, se não for efetuado o respectivo pagamento no prazo de 05 (cinco) dias de sua comunicação ao **LOCATÁRIO**.

22.8 Os **LOCATÁRIOS**, na proporção de suas respectivas lojas (calculadas na forma prevista no item 21.9., indenizarão o **LOCADOR** e a garantirão contra quaisquer reclamações, ações, pedidos de indenização e despesas resultantes de lesões, fatais ou não, causadas a terceiros pessoas ou da destruição ou danos causados na propriedade de terceiros em decorrência da existência, uso e funcionamento do imóvel locado e das atividades nele exercidas, ocasionadas direta ou indiretamente por atos ou omissões dos **LOCATÁRIOS**, seus agentes, fornecedores, prepostos, sublocatários, clientes, compradores, usuários ou visitantes. Caso o **LOCADOR** seja citado e tenha de defender-se nesses pleitos, pagarão os **LOCATÁRIOS** responsáveis todos os gastos, despesas e honorários que ela tiver com o litígio.

22.9 O **LOCADOR** expedirá aos **LOCATÁRIOS** responsáveis, aviso para pagamento dos encargos de mencionados neste tópico.

2. DA MARCA, LOGOTIPO E PROMOÇÕES

23.1 Aos **LOCATÁRIOS** será permitido usar a marca e o logotipo do **SHOPPING** em todos os impressos, papéis, embalagens, publicidade, propaganda e promoção que utilizarem na forma indicada no Regulamento Interno do **SHOPPING**.

23.2 O uso facultado no item anterior pode ser simultâneo com o de marcas, símbolos, nomes de fantasia ou outras características próprias do **LOCATÁRIO**.

23.3 Os **LOCATÁRIOS** se obrigam a promover o **SHOPPING** em todas as oportunidades e por todos os meios a seu alcance.

23.4 Os **LOCATÁRIOS** autorizam o **LOCADOR** a, sempre que desejar, inserir o nome, marca e logotipo de seu estabelecimento nas promoções, publicidade e propaganda do **SHOPPING**, enfatizando sua presença no empreendimento.

23.5 Os **LOCATÁRIOS** utilizarão, obrigatoriamente, o nome do **SHOPPING** com seu endereço, onde quer que este seja mencionado.

23.6 Os **LOCATÁRIOS** farão inserir, em toda propaganda, publicidade, ou promoção escrita ou falada referente às atividades exercidas na sua loja, o endereço do **SHOPPING**.

23.7 O **LOCADOR** autoriza os **LOCATÁRIOS** a utilizar a marca e o logotipo do **SHOPPING** em todos os seus impressos, papéis, embalagens, publicidades, propaganda e promoções. Os **LOCATÁRIOS** se comprometem a utilizá-los sempre que for possível.

23.7.1. Nas hipóteses dos **LOCATÁRIOS** utilizarem marca e o logotipo do **SHOPPING** em seus anúncios, papéis, embalagens, publicidades, propaganda, promoções e afins, essas deverão ser previamente autorizadas pelo **LOCADOR**, sob pena dos **LOCATÁRIOS** serem compelidos a retirar a marca e o logotipo do **SHOPPING** imediatamente do material e arcarem com eventuais danos ocasionado a imagem do **SHOPPING**, sem prejuízo das demais sanções contratuais.

23.8 O **LOCADOR** poderá cancelar a autorização dada no item acima se, a seu critério, os **LOCATÁRIOS** a utilizarem de forma inadequada.

23.9 Os espaços comerciais e as partes comuns do **SHOPPING** não poderão ser usados para qualquer fim estranho às suas próprias atividades comerciais, inclusive para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, em especial a divulgação da marca dos fornecedores dos **LOCATÁRIOS**, a não ser com a prévia autorização escrita do **LOCADOR**, mediante pagamento de aluguel que por ele for estabelecido.

23.10 Da mesma forma, não poderão ser distribuídas propostas comerciais, peças promocionais, folhetos, cupons ou qualquer outro tipo de propaganda, sendo também vedada à realização de pesquisas junto ao público, demonstração com mercadorias, propaganda com cartazes, ou atividade de vendedores ambulantes, anunciantes, aliciadores etc., sem prévia autorização, por escrito do **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, e mediante o pagamento da taxa que por este for estabelecida.

3. DA LIMPEZA INTERNA

24.1 Cada **LOCATÁRIO** é responsável pela manutenção de seu Espaço Comercial (Loja ou Quiosque), devendo o serviço de limpeza ser efetuado preferencialmente fora do horário de funcionamento do empreendimento.

24.2 Para a limpeza do piso das Lojas (exceto as de Alimentação que possuírem ralos individualizados) é proibido o uso de água corrente, evitando que a limpeza de um espaço provoque alagamento, ou avance a área vizinha.

24.3 Para a limpeza dos vidros das Lojas, do mobiliário e do piso em geral deverá ser evitado o uso de produtos que causem desgaste do material, com manchas, envelhecimento, corrosão e outros efeitos.

4. DAS MULTAS E PENALIDADES

25.1 Sem perda de efeito das multas específicas previstas nos contratos de locação, o descumprimento pelo **LOCATÁRIO** de quaisquer dos itens relacionados neste Regimento Interno e Normas Gerais ou de qualquer obrigação assumida pelo **LOCATÁRIO**, desde que não seja passível de sanção específica, ensejará aplicação de multa pecuniária pelo **LOCADOR**.

25.2 Conforme a gravidade da falta e a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** do **BRASIL CENTER SHOPPING**, a multa pecuniária variará entre 1/10 (um décimo) a 10 (dez) vezes o valor do aluguel mensal vigente no mês anterior à infração. A reincidência destas infrações poderá ensejar a critério do **LOCADOR** a rescisão do contrato, não cabendo ao **LOCATÁRIO** qualquer direito a indenização, seja a que título for devendo ainda desocupar o espaço comercial no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a comunicação por escrito, arcando ainda com o pagamento de todos os valores em atraso e encargos devidos decorrente da ruptura contratual.

5. DA ADMINISTRAÇÃO DO BRASIL CENTER SHOPPING

26.1 O **LOCADOR** desenvolverá, em caráter exclusivo, todas as atividades relativas à administração do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

26.2 Os serviços de administração compreendem todos aqueles necessários ao funcionamento, gerenciamento e operação do **BRASIL CENTER SHOPPING**, tudo de acordo com o contrato de locação e seus anexos, desde a fase pré-operacional do empreendimento, qual seja, a instalação das lojas, até o desenvolvimento e aperfeiçoamento das suas atividades de comércio durante a vigência da locação contratada.

26.3 O **BRASIL CENTER SHOPPING** utilizará os valores recebidos a título de rateio na administração do empreendimento, conforme estipulado neste instrumento, sendo de sua responsabilidade:

- I. Gerir os valores recebidos dos **LOCATÁRIOS** correspondentes à cota de rateio de cada um, referentes às despesas comuns previstas nestas Normas Gerais de Locação;
- II. Recrutamento, seleção, contratação e treinamento de funcionários indispensáveis à operação do **BRASIL CENTER SHOPPING**, excluindo os contratados pelos **LOCATÁRIOS** para exercer atividades em suas respectivas lojas;
- III. Levantamento das necessidades e compra de materiais, equipamentos e utilidades para o funcionamento dos serviços e operação para funcionamento do **BRASIL CENTER SHOPPING**;

desenvolver atividades pertinentes à operação do **BRASIL CENTER SHOPPING**.

V. Implantação do sistema contábil, financeiro e de controle.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

27.1 Quaisquer omissões ou situações não previstas no presente Regimento Interno serão apreciadas pelo **LOCADOR ou ADMINISTRADORA** uma a uma, cabendo aos mesmos definirem qual será a solução ou procedimento a ser adotado em cada uma destas situações.

27.2 Se o **LOCADOR**, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora, ou infração contratual ou adimplemento de obrigação ou para satisfação de determinação, se praticar ou se abster de fato ou ato que importe em tolerância da falta e relevação da pena, isso não constituirá novação dasitens e condições contratuais, precedente a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, nem legitimará aos fiadores do beneficiado a excludente do artigo 838 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), sendo considerado como liberalidade dele, **LOCADOR**, da qual nenhuma obrigação para ele decorre.

7. DA OBRIGATORIEDADE DESTE REGIMENTO INTERNO

28.1 Este regimento interno aplica-se a todos os participantes, **LOCATÁRIOS**, seus funcionários ou prepostos do **BRASIL CENTER SHOPPING**, sendo de caráter obrigatório e indispensável ao bom funcionamento.

28.2 No caso de algum **LOCATÁRIO** se recusar a cumprir este regimento interno além das penalidades previstas, poderá ter seu contrato de locação extinto.

28.3 A inadimplência do **LOCATÁRIO** em outras avenças que porventura venha a firmar com o **LOCADOR** e/ou **ADMINISTRADORA**, ou a sua insolvência caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência ou insolvência, rescinde, de pleno direito, o Contrato de Locação, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem obrigação do **LOCADOR** e/ou **ADMINISTRADORA** de indenizar o **LOCATÁRIO**, a qualquer título.